

Số: /QĐ-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Đồ án: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường
kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển
phía Tây đầm Thị Nại và kết hợp chỉnh trang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2359/QĐ-CTUBND ngày 20/12/2012 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Văn bản số 110/UBND-QH ngày 20/01/2022 của UBND huyện Tuy Phước về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại và kết hợp chỉnh trang;

Căn cứ Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại và kết hợp chỉnh trang;

Theo đề nghị của UBND xã Phước Hiệp tại Tờ trình số 41/TTr-UBND ngày 13/4/2022 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại kết hợp chỉnh trang, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng và Môi trường Nam Phương lập, được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Báo cáo số 107/BC-PKT&HT ngày 21/4/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại kết hợp chỉnh trang, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại và kết hợp chỉnh trang.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

a. Phạm vi ranh giới: Địa điểm lập quy hoạch gồm các vị trí cụ thể như sau:

Vị trí 01: Khu dân cư sau trường tiểu học số 1 thuộc thôn Lục Lễ, xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đất trồng lúa và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và mương thủy lợi;
- Phía Nam giáp: Đường BTXM và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch mới (Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại).

Diện tích khoảng: 1,87ha.

Quy mô dân số khoảng: 220 người.

Vị trí 02: Khu dân cư trước nhà ông Huỳnh Văn Đào thuộc thôn Lục Lễ, xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đất trồng cây hàng năm khác;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch mới (Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại;
- Phía Bắc giáp: Đường BTXM và khu dân cư hiện trạng.

Diện tích khoảng: 2,79ha.

Quy mô dân số khoảng: 256 người.

b. Quy mô quy hoạch xây dựng:

- Tổng diện tích quy hoạch: 46.613,6 m² (4,66 ha).
- Quy mô dân số khoảng: 476 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai quy hoạch chi tiết nêu trên nhằm tạo quỹ đất phục vụ tái định cư dự án: Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại, kết hợp chỉnh trang tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận theo hướng khu dân cư hiện đại và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SĐĐ	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	17.295,70				37,10
	<i>Đất ở quy hoạch mới (119 lô)</i>	16.796,42	57,7÷90,6	5	2,9÷4,5	
	<i>Đất ở hiện trạng chỉnh trang</i>	499,28				
2	Đất công cộng	735,00	40	2	0,8	1,58
3	Đất cây xanh	4.755,85	5	1	0,05	10,20
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.545,33				7,60
	<i>Đất Taluy</i>	3.299,78				
	<i>Đất xử lý nước thải</i>	245,55				
5	Đất giao thông	20.281,72				43,51
	<i>Đường giao thông</i>	15.512,71				
	<i>Đất hành lang an toàn giao thông</i>	4.769,01				
	TỔNG CỘNG	46.613,60				100,00

Chi tiết sử dụng đất 02 vị trí như sau:

- **Vị trí 01:** Khu dân cư sau trường tiểu học số 1 thuộc thôn Lục Lễ, xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước.

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở (55 lô)		7.864,03	57,7-90,6	5	2,9-4,5	42,08
	Đất nhà ở liên kế 1 (22 lô)	NO-01	3.628,46	57,7-90,6	5	2,9-4,5	
	Đất nhà ở liên kế 2 (20 lô)	NO-02	2.539,22	71,9-86,0	5	3,6-4,3	
	Đất nhà ở liên kế 3 (13 lô)	NO-03	1.696,35	78,0-88,0	5	3,9-4,4	
2	Đất cây xanh		1.148,18				6,14
	Cây xanh 01	CX-01	1.148,18	5	1	0,05	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.499,02				8,03
	Đất Taluy		1.387,02				
	Đất xử lý nước thải	XLNT	112,00				
4	Đất giao thông		8.175,32				43,75
	Đường giao thông		4.921,12				
	Đất hành lang an toàn giao thông		3.254,20				
	TỔNG CỘNG		18.686,55				100,0

- **Vị trí 02:** Khu dân cư trước nhà ông Huỳnh Văn Đào thuộc thôn Lục Lễ, xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước.

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở		9.431,67				33,77
1.1	Đất ở quy hoạch mới (64 lô)		8.932,39	71,2-89,5	5	3,6-4,5	31,98
	Đất nhà ở liên kế 1 (28 lô)	NO-01	3.550,00	76,5-86,0	5	3,8-4,3	
	Đất nhà ở liên kế 2 (7 lô)	NO-02	827,50	86,0-88,5	5	4,3-4,4	
	Đất nhà ở liên kế 3 (17 lô)	NO-03	2.761,77	71,2-89,5	5	3,6-4,5	
	Đất nhà ở liên kế 4 (5 lô)	NO-04	669,26	81,9-84,7	5	4,1-4,2	
	Đất nhà ở liên kế 5 (7 lô)	NO-05	1.123,86	72,5-80,0	5	3,6-4,0	
1.2	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	499,28				1,79
2	Đất cộng cộng		735,00				2,63
	Đất công cộng	CC-01	735,00	40	2	0,8	
3	Đất cây xanh		3.607,67				12,92
	Đất thể dục thể thao	CX-TDĐT	2.261,22	5	1	0,05	
	Cây xanh cách ly 01	CXCL-01	1.346,45				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		2.046,31				7,33
	Đất Taluy		1.912,76				

	Đất xử lý nước thải	XLNT	133,55				
5	Đất giao thông		12.106,40				43,35
	Đường giao thông		10.591,59				
	Đất hành lang an toàn giao thông		1.514,81				
	TỔNG CỘNG		27.927,05				100,0

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

5.1. Đất ở nhà liền kề:

- Tổng diện tích: 16.796,42m². Tổng số lô: 119 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa 57,7% - 90,6%; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,9-4,5 lần; tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau của lô đất lùi 2m.

- Độ vưon tối đa ban công: tùy thuộc vào lộ giới đường, cụ thể:

+ Lộ giới từ 07m ÷ 12m: độ vưon tối đa ban công là 0,9m

+ Lộ giới > 12 ÷ 15m: độ vưon tối đa ban công là 1,2m

+ Lộ giới lớn hơn 15m: độ vưon tối đa ban công là 1,4m

5.2. Đất công cộng:

- Tổng diện tích: 735,00m².

- Mật độ xây dựng tối đa 40%; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần; tầng cao xây dựng: 1-2 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: lùi 3,5m.

5.3. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích 4.755,85m².

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05lần; tầng cao xây dựng: 1 tầng.

5.4. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích: 3.545,33m².

- Bố trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải, đất taluy.

5.5. Đất giao thông:

- Tổng diện tích 20.281,72m².

- Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm lòng đường, vỉa hè, hành lang an toàn giao thông và hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, PCCC.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Giải pháp san nền: Các vị trí thiết kế quy hoạch nằm đan xen trong các khu dân cư hiện trạng. Do đó việc san nền chủ yếu là đắp nền theo cao độ thiết kế tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại và khu dân cư hiện trạng.

- Cao độ thiết kế từng vị trí như sau:

+ Vị trí 01: Cao độ san nền thấp nhất của khu quy hoạch thiết kế là +5,32 và cao nhất là +7,50m. Hướng dốc san nền chính là tạo dốc từ Đông sang Tây.

+ Vị trí 02: Cao độ san nền thấp nhất của khu quy hoạch thiết kế là +5,66 và cao nhất là +7,10m. Hướng dốc san nền chính là tạo dốc từ Đông sang Tây.

b. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: Theo nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các lô đất ra các tuyến đường giao thông xung quanh và đi riêng với hệ thống thoát nước thải;

- Điểm xả:

+ Vị trí 1: Xả ra mương hiện trạng phía Tây ranh quy hoạch.

+ Vị trí 2: Xả ra mương đất phía Tây Bắc khu quy hoạch sau đó thoát ra sông.

- Hệ thống công thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè. Tất cả các tuyến công thoát nước mưa được đặt một phía bên đường, phía còn lại sẽ được thu gom nước bằng hệ thống cống ngang D600 đầu qua đường.

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước sử dụng hệ thống cống ngầm BTCT có tiết diện D600, D800.

6.2. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Vị trí 1: Đường D1 lộ giới 14m (3,5m + 7,0m + 3,5m) đầu nối với tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại Km4+092.

+ Vị trí 2: Đường D2 lộ giới 16m (4,0m + 8,0m + 4,0m) đầu nối với tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại tại Km3+547,7.

- Giao thông nội bộ: Được thiết kế thành các tuyến có quy mô khác nhau, bao gồm: Lộ giới 6m (1,0m + 4,0m + 1,0m); Lộ giới 9m (0m + 6,0m + 3,0m); Lộ giới 10,5m (3,5m + 7,0m + 0m); Lộ giới 13m (3,0m + 7,0m + 3,0m).

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào hệ thống đường ống cấp nước hiện có trên đường DH42. Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước đi dọc trên các tuyến trục giao thông trong khu quy hoạch phục vụ chữa cháy và cấp nước sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước 02 vị trí: 48,65m³/ ngày-đêm;

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ tuyến 22kV hiện trạng.

- Hệ thống đường dây cấp điện cho các vị trí quy hoạch bố trí đi nổi, kết hợp với hệ thống cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc đảm bảo theo quy định.

6.5. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc bố trí đi nổi, song song với tuyến điện sinh hoạt.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại tại mỗi gia đình được thu gom, tự chảy về khu xử lý nước thải ở phía Tây của các vị trí quy hoạch để xử lý đảm bảo môi trường theo quy định.

- Tổng lưu lượng nước thải 02 vị trí: 31,4 m³/ngày;

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, xử lý theo quy định.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

2. UBND xã Phước Hiệp có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định. Trước khi thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ đầu tư thực hiện công bố công khai Quyết định, các bản vẽ quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch để thực hiện.

3. Giao Trưởng phòng các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Hiệp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- LĐVP, CVVP (K3);
- Lưu: VT; T 12 b

CHỦ TỊCH

Huỳnh Nam