

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 tái định cư tại xã Phước An phục vụ dự án đường bộ cao tốc
Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước**

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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 Văn bản số 1973/UBND-KT ngày 14/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư, khu

cải táng, bãi đổ vật liệu thải phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 543/UBND-QH ngày 14/4/2022 của UBND huyện Tuy Phước về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư, khu cải táng phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước An, huyện Tuy Phước đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 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 tái định cư tại xã Phước An phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước;

Xét đề nghị của UBND xã Phước An tại Tờ trình số 271/TTr-UBND ngày 29/6/2022 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư tại xã Phước An phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước, 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 đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Văn bản số 186/BC-PKT&HT ngày 07/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu tái định cư tại xã Phước An phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Khu tái định cư tại xã Phước An phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước.

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

a. Phạm vi ranh giới: Địa điểm lập quy hoạch thuộc thôn An Sơn 1 và An Sơn 2, xã Phước An, huyện Tuy Phước; có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đường đất và khu dân cư;
- Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.

b. Quy mô quy hoạch xây dựng:

- Tổng diện tích quy hoạch: 71.000,31m² (7,1ha).
- Quy mô dân số khoảng: 848 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 đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa phận huyện Tuy Phước, 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

TT	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
	Tổng diện tích quy hoạch		71.000,31	100			
I	Đất trường mầm non	MN	1.859,24	2,62	40	2	0,8
II	Đất tín ngưỡng	TN	523,13	0,74			
III	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.353,61	1,91			
	Đất thương mại dịch vụ 01	TMDV-01	1.353,61		70	3	2,1
IV	Đất ở quy hoạch mới (212 lô)	NO	32.739,10	46,11	60÷87,1		
1	Đất ở quy hoạch mới 01 (26 lô)	NO-01	3.850,00		80-82,5	5	4,1
2	Đất ở quy hoạch mới 02 (26 lô)	NO-02	3.460,00		83-85,5	5	4,3
3	Đất ở quy hoạch mới 03 (26 lô)	NO-03	4.206,46		60-85,1	5	4,3
4	Đất ở quy hoạch mới 04 (15 lô)	NO-04	2.420,17		63,5-84,8	5	4,2
5	Đất ở quy hoạch mới 05 (14 lô)	NO-05	2.075,00		80-82,5	5	4,1
6	Đất ở quy hoạch mới 06 (11 lô)	NO-06	1.752,02		67,2-81,2	5	4,1
7	Đất ở quy hoạch mới 07 (15 lô)	NO-07	2.495,00		74-83,7	5	4,2
8	Đất ở quy hoạch mới 08 (20 lô)	NO-08	2.854,35		80-87,1	5	4,4
9	Đất ở quy hoạch mới 09 (12 lô)	NO-09	1.825,00		77,5-80	5	4,0
10	Đất ở quy hoạch mới 10 (13 lô)	NO-10	2.028,18		67,1-80,2	5	4,0
11	Đất ở quy hoạch mới 11 (14 lô)	NO-11	2.235,96		68,7-79,6	5	4,0
12	Đất ở quy hoạch mới 12 (09 lô)	NO-12	1.612,19		67,4-78	5	3,9
13	Đất ở quy hoạch mới 13 (11 lô)	NO-13	1.924,77		67,8-77,7	5	3,9
V	Đất cây xanh	CX	3.620,89	5,10			
1	Đất cây xanh 01	CX1	1.445,63		5	1	0,05
2	Đất cây xanh 02	CX2	2.175,26		5	1	0,05
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.584,22	2,23			
1	Đất mương thoát nước		413,53				
2	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	1.170,69				
VII	Đất giao thông		29.320,12	41,30			
1	Đất bãi đỗ xe	P	638,18				
2	Đất đường giao thông		28.681,94				

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

5.1. Đất ở liên kế:

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch: 32.739,10m². Tổng số lô: 212 lô.
- Mật độ xây dựng:
 - + Đối với các lô đất có diện tích ≤ 90 m² thì mật độ xây dựng là 100%;
 - + Đối với các lô đất có diện tích = 100 m² thì mật độ xây dựng là 90%;
 - + Đối với các lô đất có diện tích = 200 m² thì mật độ xây dựng là 70%;
 - + Đối với các lô đất có diện tích = 300 m² thì mật độ xây dựng là 60%;
 - + Các lô có diện tích nằm giữa các giá trị trên thì nội suy.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,4 lần; tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau của lô đất lùi 2m đối với lô đất có chiều dài ≥ 18 m và 1,5m đối với lô đất có chiều dài < 18 m.

5.2. Đất công trình giáo dục (Trường Mầm non):

- Tổng diện tích: 1.859,24m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: chỉ giới xây dựng lùi 3,5m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

5.3. Đất thương mại – dịch vụ:

- Tổng diện tích: 1.353,61m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng: chỉ giới xây dựng lùi 3,5m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,1 lần.

5.4. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích 3.620,89m².
- 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 giao thông:

- Tổng diện tích 29.320,12m².
- Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm bãi đỗ xe, lòng đường, vỉa hè 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:

- San nền trong khu vực chủ yếu là đắp nền. Cao độ thiết kế hướng dốc từ hướng Đông Nam sang Tây Bắc.
- Cao độ san nền thấp nhất của khu quy hoạch thiết kế là +6,34 và cao nhất là +7,15m.

b. Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải, thoát nước theo phương án tự chảy. Vị trí xả ra mương hiện trạng phía Tây Bắc ranh quy hoạch.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè và các hố ga thu nước. 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 công D600 đầu qua đường.

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước sử dụng hệ thống công ngầm BTCT có tiết diện D600, D800, D1000, D1200.

- Ngoài ra, bố trí các tuyến mương thoát nước tại các vị trí tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để đảm bảo thoát nước tránh ngập úng cục bộ.

6.2. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường N1: Lộ giới 16m (4m - 8m - 4m), Đường D5: Lộ giới 18m (7,5m - 7m - 3,5m) kết nối với các đường trục chính của xã.

- Giao thông đối nội: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 14m (3,5m-7m-3,5m); 7m (1,5m-4,0m-1,5m) kết nối các khu chức năng với nhau, tạo nên hệ thống giao thông hoàn chỉnh trong khu dân cư.

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước chung, trước mắt nguồn nước phục vụ cho toàn khu quy hoạch sử dụng từ nguồn nước giếng khoan để cấp nước sinh hoạt; về lâu dài khi khu vực quy hoạch có hệ thống cấp nước chung thì sẽ đấu nối với nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch chung của toàn xã.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 123,48m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện chính sẽ được đấu nối từ tuyến 22kV hiện có. Tổng công suất: 370,97kW.

- Hệ thống đường dây cấp điện cho khu 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:

- Đấu nối với tuyến thông tin liên lạc hiện hữu; mạng lưới thông tin liên lạc bố trí đi nổi.

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 Bắc của khu quy hoạch để xử lý theo quy định.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải tập trung để 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 An 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 (chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt); tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt (không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt); việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt; 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.

3. Giao Trưởng 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, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất 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: Kinh tế và Hạ tầng huyện, Tài nguyên và Môi trường huyện, Tài chính – Kế hoạch huyện, Nông nghiệp và PTNT huyện, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch UBND xã Phước An 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