

Số: /QĐ-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm Văn hóa - Thông tin - Thể thao 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 Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch 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 về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 1217/UBND-KT ngày 08/3/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng tỉnh 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 Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 12/10/2023 của HĐND huyện Tuy Phước về việc thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 2501/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 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 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 8217/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 84/TTr-PKTHT ngày 30/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao 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 khu phố Trung Tín 2, thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước. Có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất trồng lúa;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư;
- Phía Nam giáp: Đất trồng lúa;
- Phía Bắc giáp: Đất trồng lúa.

b. Quy mô quy hoạch xây dựng: Tổng diện tích quy hoạch 113.387,5 m² (khoảng 11,34 ha).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 28/8/2023.

- Triển khai quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, tạo quỹ

đất phục vụ xây dựng Trung tâm Văn hoá - Thông tin - Thể thao huyện Tuy Phước, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần chỉnh trang và phát triển đô thị.

- 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 hiện đại và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đất 1		16.872,6	14,88
1	Đất cây xanh công viên	CXCV	10.873,5	
2	Đất thương mại - dịch vụ	TMDV	5.999,1	
II	Khu đất 2		13.878,1	12,24
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	NVH	9.183,3	
2	Đất xây dựng quảng trường	QT	4.694,8	
III	Khu đất 3 (khu thể dục thể thao)	TDDT	35.576,8	31,38
1	Đất xây dựng nhà thi đấu đa năng	TTTN	3.129,8	
2	Đất xây dựng khu thể thao dưới nước	TTDN	3.241,9	
3	Đất xây dựng sân bóng đá, đường chạy điền kinh, khán đài	SBD	16.262,0	
4	Đất xây dựng khu thể dục thể thao ngoài trời và công trình phụ trợ khác	TTNT	4.692,5	
5	Bãi đỗ xe	BXD	4.760,9	
6	Đất cây xanh	CXTT	496,5	
7	Đất giao thông nội bộ và HTKT	GT	2.993,2	
IV	Đất cây xanh công cộng	CXCC	3.893,9	3,43
V	Đường giao thông và HTKT toàn khu		43.166,1	38,07
Tổng diện tích quy hoạch			113.387,5	100,00

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a. Đất xây dựng công trình thương mại – dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,1 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Xuân Diệu lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Vành Đai lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các mặt còn lại trùng với ranh giới lô đất.

b. Đất xây dựng nhà văn hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Xuân Diệu lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các mặt còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ, ranh giới lô đất.

c. Đất thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Vành Đai lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các mặt còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.

d. Đất xây dựng quảng trường:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Xuân Diệu lùi 12m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt giáp đường Vành Đai lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng các mặt còn lại trùng chỉ giới đường đỏ, ranh giới lô đất.

e. Đất cây xanh công cộng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

f. Độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

- 0,9m đối với lô đất có lộ giới đường $7 \div 12m$.

- 1,2m đối với lô đất có lộ giới đường $> 12 \div 15m$.

- 1,4m đối với lô đất có lộ giới đường $> 15m$.

- Đối với đường có lộ giới $< 7m$, nếu công trình có nhu cầu xây dựng vưon ban công thì công trình phải xây dựng có khoảng lùi và ban công được vưon ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế cao nhất +4,45m; cao độ thiết kế thấp nhất +3,50m.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy.

- Xây dựng hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D(600-1200)mm dọc theo các tuyến đường và mương hở bê tông tại mái taluy khu công viên cây xanh để thu gom tất cả nước mặt xả ra mương đất B1000mm để thoát về phía Nam.

- Hoàn trả mương nông nghiệp: Bố trí tuyến mương đất B1000mm dọc chân mái taluy ở phía Đông hoàn trả tuyến mương thủy lợi hiện trạng của khu vực.

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm, mương hở bê tông cốt thép và mương đất hoàn trả.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch mở rộng đoạn đường Xuân Diệu (ĐT.640) trong ranh quy hoạch thành đoạn đường có lộ giới 30m (7,0m-7,0m-2,0m-7,0m-7,0m) và tuyến đường Vành đai ở phía Tây thành tuyến đường có lộ giới 29,5m (4,5m-9,0m-2,0m-9,0m-5,0m) để kết nối giao thông trong khu vực.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch tuyến đường N1 có lộ giới 18m (5,0m-8,0m-5,0m) kết nối với trục giao thông chính và các tuyến nội khu đảm bảo lưu thông trong khu vực.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Đấu nối với đường ống cấp nước hiện có trên đường Xuân Diệu (ĐT.640).

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Bố trí 07 trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường đảm bảo công tác chữa cháy cho khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng nước 256,44 m³/ngày. đêm.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ lưới điện 22KV hiện trạng trên đường Xuân Diệu (ĐT.640).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 900KVA.

- Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

6.5. Vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Sử dụng hệ thống ống HDPE D300mm để thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại công trình, tự chảy về 2 điểm xử lý nước thải đặt tại phía Bắc đường ĐT.640 và phía Đông Bắc đường N1 để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 60,85 m³/ngày đêm.

b. Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

6.6. Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống đường ống đi ngầm và đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch.

7. Đánh giá môi trường chiến lược: Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai (đăng tải thông tin trên Cổng thông tin điện tử huyện Tuy Phước), cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan, đơn vị liên quan thuộc huyện và Sở Xây dựng tỉnh để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- LĐVP, CVVP (K3);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Nam