

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500,
Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã
Phước Thuận, huyện Tuy Phước**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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 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;

Căn cứ Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới), đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định 443/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh;

Theo Văn bản số 7905/UBND-KT ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Kết luận số 281-KL/TU ngày 18/12/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 02/TTr-SXD ngày 03/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Khu vực quy hoạch thuộc phân khu NĐT-3, quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 quỹ đất dọc quốc lộ 19 (mới), đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước, giới cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp Quốc lộ 19 (mới).
 - Phía Nam : Giáp sông Hà Thanh.
 - Phía Đông : Giáp dự án đô thị lân cận.
 - Phía Tây : Giáp tuyến Quốc lộ 19.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 431.604,96 m² (43,16 ha).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước.

- Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, phát triển quỹ đất phục vụ cho việc phát triển đô thị.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy mô dân số khoảng: 6.073 người.

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

| STT | Thành phần đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /người) |
|----------|---|-----------------------------|---------------|----------------------------------|
| 1 | Đất dịch vụ thương mại | 5.563,43 | 1,29 | 0,9 |
| 1.1 | Đất chợ truyền thống | 2.773,85 | | |
| 1.2 | Đất thương mại dịch vụ | 2.789,58 | | |
| 2 | Đất ở | 181.578,56 | 42,07 | 29,9 |
| 2.1 | Đất ở liên kế | 88.452,39 | | |
| 2.2 | Đất ở kết hợp dịch vụ | 44.728,14 | | |
| 2,3 | Đất ở Biệt thự | 12.058,07 | | |
| 2,4 | Đất nhà ở xã hội và bố trí tái định cư | 36.339,96 | | |
| 3 | Đất công trình công cộng | 19.086,96 | 4,42 | 3,1 |
| 3.1 | Trường trung học cơ sở | 5.010,42 | | |
| 3.2 | Trường tiểu học | 5.948,99 | | |
| 3.3 | Trường mẫu giáo | 5.061,85 | | |
| 3.4 | Trạm y tế | 3.065,70 | | |
| 4 | Đất cây xanh, công viên - TDTT, CXCL | 79.980,03 | 18,53 | 13,2 |
| 4,1 | Đất cây xanh, công viên - TDTT | 17.776,78 | | |
| 4,2 | Đất cây xanh cách ly | 62.203,25 | | |
| 5 | Đất giao thông | 145.395,98 | 33,69 | 23,9 |
| | TỔNG CỘNG | 431.604,96 | 100,00 | |

5. Quy định về quản lý quy hoạch – kiến trúc:

- Nhà ở liên kế (5mx16m):

- + Chỉ giới xây dựng phía giáp đường trùng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi 2m so với ranh giới lô đất.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 88%.
- + Tầng cao xây dựng: 03 tầng (thống nhất theo mẫu và từng dãy phố)
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn vỉa hè: 0,2m.
- Nhà ở kết hợp thương mại (7mx18m):
- + Chỉ giới xây dựng phía giáp đường lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi 2m so với ranh giới lô đất.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 77%
- + Tầng cao xây dựng: 5 tầng (thống nhất theo mẫu và từng dãy phố)
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn vỉa hè: 0,2m.
- Biệt thự:
- + Chỉ giới xây dựng phía giáp đường lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi 1,2m so với ranh giới lô đất.
- + Mật độ xây dựng: 70%
- + Tầng cao xây dựng: 3 tầng (thống nhất theo mẫu và từng dãy phố)
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn vỉa hè: 0,2m.
- Đất nhà ở xã hội và tái định cư: Sẽ được xem xét cụ thể theo từng dự án riêng và phương án tái định cư.
- Công trình thương mại dịch vụ:
- + Chỉ giới xây dựng phía giáp đường lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ và lùi 3m so với ranh giới lô đất.
- + Mật độ xây dựng: 70%
- + Tầng cao xây dựng: 7 tầng.
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn vỉa hè: 0,2m.
- Công trình công cộng:
- + Chỉ giới xây dựng phía giáp đường lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ và lùi 3m so với ranh giới lô đất.
- + Mật độ xây dựng: 40%
- + Tầng cao xây dựng: 2 - 3 tầng.
- + Cốt nền tầng 1 cao hơn nền sân: 0,6 - 1,0m.
- Khu công viên: Mật độ xây dựng tối đa 5%. Dải công viên cây xanh dọc sông Hà Thanh xây dựng phương án đảm bảo an toàn kè theo quy định. Đối với Khu vực phía Tây Bắc nằm ngoài ranh giới dự án sẽ được xem xét sau khi dự án đánh giá thoát lũ chung của khu vực được phê duyệt. Phần diện tích nằm ngoài

ranh giới tiếp giáp sông phía Nam sẽ thực hiện chỉnh trang, đầu tư xây dựng công viên khi đã giải phóng mặt bằng và có quỹ đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt, thoát lũ:

- Cao độ san nền thấp nhất là +4.30m và cao độ san nền cao nhất là +5.83m. Hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

- Hệ thống thoát nước mặt tự chảy, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mặt được thu gom thoát ra phía Nam của dự án.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối vào Quốc lộ 19 mới tại 02 điểm.

- Giao thông nội bộ khu dân cư: Đường nội bộ lộ giới từ 13m đến 18m. Via hè bố trí lối tiếp cận người tàn tật theo quy định.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch theo quy hoạch đi dọc theo Quốc lộ 19 mới. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $1.664\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa khoảng cách tối đa 150m để phục vụ phòng cháy chữa cháy. Trong các công trình, bố trí hệ thống cấp nước chữa cháy riêng để đảm bảo phòng cháy chữa cháy cho công trình và tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ tuyến điện hiện trạng tại khu vực. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 8.010kVA. Xây dựng các trạm biến áp có công suất từ 100kVA đến 1.500kVA cung cấp cho khu quy hoạch.

- Hệ thống đường dây cấp điện tổ chức đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc tuynen, kết hợp với hệ thống cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc đảm bảo theo quy định. Việc bố trí hệ thống ngầm phải đảm bảo cho việc trồng cây xanh và các hạng mục công trình khác.

- Đối với tuyến điện 110kV trong dải cây xanh: Bố trí hành lang bảo vệ an toàn theo quy định. Trong quá trình thực hiện dự án phải thoả thuận với cơ quan quản lý tuyến điện để thống nhất về hành lang, cao độ thông thủy của tuyến điện theo quy định.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom về phía Tây Nam để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường. Tổng nhu cầu khoảng $Q = 1.547\text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung của địa phương để xử lý theo quy định.

7. Danh mục hồ sơ, bản vẽ phê duyệt đồ án quy hoạch, gồm:

- a) Thuyết minh quy hoạch.
- b) Bản vẽ gồm:
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch;
 - Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan;
 - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
 - Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;
 - Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
 - Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
 - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;
- c) Quy định quản lý theo 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 và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của Nhà nước.
2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư dự án theo đúng quy định của Nhà nước.
3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, UBND huyện Tuy Phước và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, phối hợp, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Công ty CP PT BĐS Phát Đạt;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng