

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư dọc Quốc lộ 19 (mới) xã Phước Lộc, 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 Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 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 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Căn cứ kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua quy hoạch ngày 10/02/2020 và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 70/TTr-SXD ngày 12/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án 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 dọc Quốc lộ 19 (mới) xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước.

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

- Khu vực lập quy hoạch nằm dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới), ranh giới thuộc xã Phước Lộc và Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước, giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp: Sông Tranh (nhánh Sông Kôn);
- + Phía Nam giáp: Đường Quốc lộ 19 (mới);
- + Phía Đông giáp: Dự án Khu Cảng nội địa ICD Quy Nhơn;
- + Phía Tây giáp: Đất trồng lúa.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 772.668,4 m² (khoảng 77,26ha).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng 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 để phát triển quỹ đất phục vụ cho việc phát triển đô thị.
- Làm cơ sở để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy mô dân số khoảng: 6.250 người.
- Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Thành phần	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở quy hoạch mới		202.767,4	26,24
1.1	Đất ở liên kế (687 lô)	OLK	101.811,1	
1.2	Đất ở liên kế kết hợp thương mại (40 lô)	OTM	9.877,2	
1.3	Đất ở biệt thự (105 lô)	OBT	33.032,2	
1.4	Đất ở tái định cư (240 lô)	TDC	31.562,5	
1.5	Đất ở chung cư NOXH	OCC	26.484,4	
2	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	37.414,8	4,84
3	Đất thương mại, dịch vụ	DV	47.862,8	6,19
4	Đất công cộng phục vụ dân cư		24.693,7	3,20
4.1	Đất công trình công cộng	CC	6.841,4	
4.2	Đất trạm y tế	DYT	1.220,7	
4.3	Đất giáo dục	DGD	16.631,6	
5	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	TON	4.733,3	0,61
5.1	Miếu thôn Quang Hy		1.202,6	
5.2	Chùa Quang Phước		3.530,7	
6	Đất cây xanh, thể dục thể thao		17.431,7	2,26

6.1	Đất cây xanh công cộng	CXCC	12.535,4	
6.2	Đất thể dục, thể thao	DTT	4.896,3	
7	Đất cây xanh cách ly	CXCL	233.361,3	30,20
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.380,9	0,18
9	Đất mặt nước (hành lang thoát lũ)	MN	17.475,7	2,26
10	Đất giao thông và HTKT khác		185.546,8	24,02
10.1	Bãi đậu xe	BDX	3.805,3	
10.2	Đường giao thông và taluy		181.741,5	
Tổng diện tích			772.668,4	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Đất ở liên kế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng. Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà, chi tiết theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo hồ sơ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

b) Đất ở liên kế kết hợp thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng. Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà, chi tiết theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo hồ sơ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

c) Đất ở tái định cư:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng. Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà, chi tiết theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo hồ sơ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,2.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

d) Đất ở biệt thự:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng: 3 tầng. Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà, chi tiết theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch kèm theo hồ sơ.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ, mặt sau và một mặt bên lùi 2m so với biên lô đất sao cho tạo thành từng cặp lô nhà ở biệt thự song lập.

đ) Đất ở chung cư NOXH:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng 7- 9 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐS4 (LG-26m) và lùi 7m so với chỉ giới đường đỏ các biên còn lại.

e) Đất thương mại – dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng 5-7 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐS1 (LG-26m) và lùi 7m với các biên còn lại.

g) Đất chợ (DV-06):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 20m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐS10 (LG-20m) và lùi 7m với các biên còn lại.

h) Đất công trình công cộng phục vụ dân cư:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng 1-3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ các biên giáp đường và lùi 3m so với các biên giáp các lô đất khác.

i) Đất thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 20%.

- Tầng cao xây dựng 1-3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6.

- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ các biên

giáp đường, các biên còn lại trùng với biên lô đất.

k) Đất cây xanh, bãi đậu xe:

- Mật độ xây dựng tối đa: 05%.
- Tầng cao xây dựng 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt, thoát lũ:

- Cao độ san nền thấp nhất là + 5.1m và cao độ san nền cao nhất là + 6.90m. Hướng dốc từ Tây Bắc xuống Đông Nam.

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom trước khi thoát ra phía Bắc và Đông Nam của dự án.

- Dọc Sông Tranh chưa hành lang thoát lũ $\geq 100\text{m}$ tính từ mép sông, đồng thời xây dựng kênh thoát lũ bề rộng đáy 40m ở phía Đông của dự án.

- Thiết kế tuyến cống để hoàn trả lại tuyến kênh tưới di qua dự án.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch tuyến đường có lộ giới 26m đầu nối vào Quốc lộ 19 mới tại 01 điểm; đầu nối với các khu chức năng khác qua cống chui qua đường QL19 mới.

- Giao thông nội bộ khu dân cư: Đường trục chính khu dân cư và nội bộ lộ giới từ 14m đến 18m. Vĩa hè có bố trí lối tiếp cận người tàn tật theo quy định.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Dự kiến đầu nối với hệ thống cấp nước sạch theo quy hoạch đi dọc theo đường Quốc lộ 19 mới.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $1.554\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa theo quy định 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 PCCC.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ tuyến 22kV hiện trạng tại khu vực. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 9.704 kVA.

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

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

e) 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 Đông Bắc để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường. Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất 2.500m³/ngày đêm. Diện tích được xác định cụ thể sau, theo công nghệ xử lý nước thải đảm bảo môi trường theo quy định.

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

- Nghĩa trang, nghĩa địa: Mồ mả trong khu quy hoạch dự kiến di dời về Nghĩa trang nhân dân chung huyện Tuy Phước.

7. Danh mục hồ sơ, bản vẽ phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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 theo quy hoạch theo quy định.

2. Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh phối hợp với UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý 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 các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, UBND huyện Tuy Phước 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. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT,

Giao thông vận tải, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, 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;
- CVP, PVPQT;
- Lưu: VT, K4, K14, K19.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng