

Số: /QĐ-UBND

Tây Sơn, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Phú Phong năm 2020**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 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 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân 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 35/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân 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 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh 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 1191/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Phú Phong năm 2020;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 253/TTr-KTHT ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Phú Phong năm 2020.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Phú Phong năm 2020, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thị trấn Phú Phong năm 2020.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch:**

**2.2.** Khu vực lập quy hoạch tại thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn, gồm 02 vị trí cụ thể như sau:

- Vị trí tại khối 1, thị trấn Phú Phong, có giới cận:

- + Phía Đông : Giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây : Giáp khu dân cư;
- + Phía Nam : Giáp đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc : Giáp nương thủy lợi.

- Vị trí tại khối Phú Văn, thị trấn Phú Phong và thôn Phú Hiệp, xã Tây Phú có giới cận:

- + Phía Đông : Giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây : Giáp đất trồng lúa;
- + Phía Nam : Giáp khu dân cư và đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện trạng.

**2.2.** Tổng diện tích quy hoạch là 70.980,8m<sup>2</sup> (vị trí Khối 1 có diện tích 7.554,0m<sup>2</sup>; vị trí tại khối Phú Văn có diện tích 63.426,8m<sup>2</sup>). Tổng quy mô dân số khoảng 675 người

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Triển khai quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, xác lập quy mô quỹ đất, đáp ứng nhu cầu đất ở

cho người dân; tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời góp phần chỉnh trang cảnh quan khu vực.

- Quy hoạch xây dựng đảm bảo đồng bộ với khu dân cư hiện hữu về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

#### **4. Quy hoạch sử dụng đất**

**4.1. Vị trí khối 1:** Diện tích quy hoạch 7.554,0m<sup>2</sup>; đất đai được bố trí như sau:

| <b>STT</b>       | <b>LOẠI ĐẤT</b>        | <b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b> | <b>TỶ LỆ (%)</b> |
|------------------|------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1                | Đất ở liên kế          | 2.886,30                         | 38,21            |
| 2                | Đất công viên          | 1.601,70                         | 21,20            |
| 3                | Đất giao thông và HTKT | 3.066,00                         | 40,59            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                        | <b>7.554,0</b>                   | <b>100</b>       |

**4.2. Vị trí khối Phú Văn:** Diện tích quy hoạch 63.426,8m<sup>2</sup>; đất đai được bố trí như sau:

| <b>STT</b>       | <b>LOẠI ĐẤT</b>         | <b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b> | <b>TỶ LỆ (%)</b> |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1                | Đất ở liên kế           | 18.042,60                        | 28,45            |
| 2                | Đất ở hiện trạng        | 10.271,50                        | 16,20            |
| 3                | Đất tái định cư (16 lô) | 2.476,00                         | 3,90             |
| 4                | Đất công viên           | 3.110,30                         | 4,90             |
| 5                | Đất giao thông và HTKT  | 29.526,40                        | 46,55            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                         | <b>63.426,80</b>                 | <b>100</b>       |

#### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

##### **5.1. Đất ở xây dựng nhà liên kế và tái định cư**

##### **5.1.1. Quy định cụ thể về kiến trúc**

- Quy định về chiều cao tầng nhà

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2 - 5: 3,6m.

+ Chiều cao tầng tum: 3m.

- Cote xây dựng nền nhà cao 0,2m so với cote vỉa hè.

- Từ độ cao 3,5m (tính từ cote vỉa hè) ban công, mái dón, xê-nô hay các bộ phận khác của nhà được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ được quy định:

+ Vị trí khối 1: Vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,2m đối với nhà hướng về đường số 1; vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 0,9m đối với nhà hướng về đường số 2.

+ Vị trí khối Phú Văn: Vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,4m đối với nhà hướng về các đường số 1, 2; vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,2m đối với nhà hướng về các đường số 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11; vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 0,9m đối với nhà hướng về đường số 8, 9.

5.1.2. Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng:

- Vị trí tại khối 1: Mật độ xây dựng từ 68% đến 83% theo diện tích từng lô đất; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí khối Phú Văn: Mật độ xây dựng từ 58% đến 87% theo diện tích từng lô đất; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

5.1.3. Ngoài các quy định nêu trên nhà ở còn phải tuân thủ một số quy định cụ thể như sau:

- Đối với các lô nhà đối lưng nhau thì phải có khoảng lùi phía sau nhà tối thiểu 2m so với biên lô đất. Mặt sau của 2 dãy nhà đối lưng nhau được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió. Ranh giới mặt sau của lô đất được phép xây dựng tường kín cao trên 2m.

- Mái đón, xê-nô không được sử dụng làm ban công, bầy chậu cảnh hoặc các vật thể kiến trúc khác. Ban công được phép vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định nhưng không được tạo thành buồng phòng hoặc logia.

- Các bộ phận ngầm dưới đất của nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ hoặc biên lô đất (kể cả phần móng).

## 5.2. Đất công viên

Mật độ xây dựng tối đa 5%. Tầng cao tối đa 1 tầng. Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và các biên lô đất.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

6.1.1. San nền: Phù hợp với cốt đường giao thông hiện trạng, độ dốc phù hợp với địa hình khu vực quy hoạch để giảm thiểu khối lượng đào đắp; cụ thể từng vị trí như sau:

- Vị trí khối 1: Hướng dốc san nền từ Tây Nam sang Đông Bắc, cao độ quy hoạch điểm cao nhất +20.6m, điểm thấp nhất +20.3m.

- Vị trí khối Phú Văn: Hướng dốc san nền từ Tây Nam sang Đông Bắc, cao độ quy hoạch điểm cao nhất +21.9m, điểm thấp nhất +20.9m.

6.1.2. Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, độ dốc hệ thống công thiết kế phù hợp với độ dốc tự nhiên của địa hình; cụ thể từng vị trí như sau:

- Vị trí khối 1: Dọc theo các đường nội bộ bố trí tuyến cống BTCT  $\Phi 600$  để

thu gom nước mưa, thoát về phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Vị trí khối Phú Văn: Dọc theo các đường nội bộ bố trí tuyến cống BTCT  $\Phi 600 - \Phi 800$  để thu gom nước mưa, thoát về phía Bắc khu vực quy hoạch.

### **6.2. Giao thông**

- Vị trí khối 1 quy hoạch 02 trục đường:

+ Đường số 1 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 2 có lộ giới từ 11,9m đến 15,3m.

- Vị trí khối Phú Văn quy hoạch 11 trục đường:

+ Đường số 1 có lộ giới 18m (4,0m - 10m - 4,0m).

+ Đường số 2 có lộ giới 18m (4,0m - 10m - 4,0m).

+ Đường số 3 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 4 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 5 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 6 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 7 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 8 có lộ giới từ 5,2m đến 12,0m.

+ Đường số 9 có lộ giới từ 5,0m đến 14,6m.

+ Đường số 10 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường số 11 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

### **6.3. Cấp nước**

- Nguồn nước: Đầu nối với tuyến ống cấp nước sạch của nhà máy nước Phú Phong.

- 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.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng  $91\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$  (tính cho 2 vị trí).

**6.4. Cấp điện:** Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện hiện hữu, tổng nhu cầu cấp điện khoảng 531kW; phương án bố trí hệ thống điện tại 02 vị trí quy hoạch như sau:

- Vị trí khối 1: Bố trí hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi nổi; tổng nhu cầu cấp điện khoảng 52kW.

- Vị trí khối Phú Văn: Bố trí hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm; tổng nhu cầu cấp điện khoảng 479kW.

### **6.5. Thông tin liên lạc:**

- Vị trí khối 1: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi nổi

- Vị trí khối Phú Văn: Sử dụng cáp đi ngầm dọc tuyến đường để cấp cho khu dân cư.

### **6.6. Vệ sinh môi trường**

### 6.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 73m<sup>3</sup>/ngày.đêm (tính cho 2 vị trí).

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải sinh hoạt các hộ gia đình, tự chảy về khu xử lý nước thải để xử lý, sau đó thoát ra khu vực phù hợp.

### 6.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom trung bình khoảng 0,6 tấn/ngày (tính cho 2 vị trí).

- Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

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

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Quyết định này làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, kết cấu hạ tầng kỹ thuật; quản lý xây dựng theo quy hoạch và các việc khác có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để lưu trữ, quản lý hồ sơ theo quy định.

- Mọi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt phải lập đầy đủ thủ tục thông qua cơ quan chức năng thẩm định, trình duyệt mới được thực hiện.

- Đơn vị tư vấn thiết kế Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Tây Sơn chịu trách nhiệm về số liệu và tính toán thiết kế đồ án quy hoạch chi tiết.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Phú Phong, xã Tây Phú và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Khánh**