

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng trung tâm xã Phước Hòa,
huyện Tuy Phước theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;

Xét đề nghị của UBND huyện Tuy Phước tại Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 12/02/2014 và ý kiến thẩm định, trình phê duyệt của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 17/TTr-SXD ngày 11/3/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng trung tâm xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Phạm vi quy hoạch chung xây dựng trung tâm xã Phước Hòa theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V đến năm 2025 thuộc 03 thôn Tùng Giản, Tân Giản, Kim Tây, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Thôn Kim Đông.
- Phía Tây giáp: Thôn Hữu Thành.
- Phía Nam giáp: Thôn Kim Tây.
- Phía Bắc giáp: Thôn Tùng Giản.

Tổng diện tích quy mô xây dựng đất đô thị: 117,4ha.

Quy mô dân số khu vực trung tâm đến năm 2025 khoảng 7.664 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng trung tâm xã Phước Hòa theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V đến năm 2025.

- Cụ thể hóa Quyết định số 846/2006/QĐ-UBND ngày 15/12/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn tỉnh Bình Định đến năm 2020.

- Định hướng các khu chức năng đô thị, mục đích sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, định hướng bố cục không gian kiến trúc và tổ chức mặt bằng tổng thể toàn đô thị.

- Nhằm từng bước đầu tư xây dựng trung tâm xã Phước Hòa phát triển hợp lý và bền vững các hệ thống HTKT như giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường.

- Làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2025

STT	Loại đất	Chỉ tiêu QH (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	113,11	86,68	73,80%
1	Đất ở	56,17	43,05	36,65%
	Đất ở hiện trạng	20,24	15,52	
	Đất ở quy hoạch	35,93	27,54	
2	Đất thương mại dịch vụ	8,90	6,82	5,81%
3	Đất công trình công cộng	12,52	9,60	8,17%
4	Đất cây xanh - TDTT	6,65	5,09	4,33%
5	Đất giao thông - HTKT	28,87	22,12	18,83%
II	Đất ngoài dân dụng	40,16	30,78	26,20%
1	Đất dự phòng phát triển	14,71	11,27	9,60%
2	Đất công nghiệp - kho tàng	7,56	5,79	4,93%
3	Đất giao thông đối ngoại	10,17	7,80	6,64%
4	Đất mặt nước sông Gò Bồi	7,72	5,92	5,04%
	Tổng cộng:	153,27	117,46	100

5. Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Khu vực nội đô hiện hữu: tập trung dọc theo các hai bên bờ sông Gò Bồi, trục đường ĐT640, định hướng cải tạo chỉnh trang đô thị.

- Khu vực dự kiến phát triển mới:

+ Khu trung tâm hành chính tập trung, văn hóa, thể dục thể thao: Tập trung ở khu vực cửa ngõ phía Nam của đô thị.

+ Khu thương mại dịch vụ: Trên cơ sở chợ Gò Bồi hiện trạng chuyển thành khu phố chợ, quy hoạch mới chợ Gò Bồi tại vị trí cửa ngõ phía Bắc của trung tâm xã. Ngoài ra, phát triển quỹ đất phía Nam ven sông Gò Bồi làm thương mại dịch vụ ven sông tạo bộ mặt ven sông cho đô thị.

+ Tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống: Tập trung hướng về phía Tây - Bắc của trung tâm xã, phát triển làng nghề truyền thống như: nghề dệt chiếu, đan lưới, làm bánh tráng, nước mắm,...

+ Khu dân cư phát triển mới chủ yếu tập trung ở phía Bắc sông Gò Bồi kết nối với phía Nam sông Gò Bồi bằng hai cầu mới phía Đông và phía Tây cầu hiện trạng.

+ Khu vực cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo: Chủ yếu tập trung hai bên bờ sông Gò Bồi.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

- Quy mô dân số khu vực trung tâm xã tính đến năm 2025 là 7.664 người.

- Quy mô diện tích đất xây dựng đô thị khu vực trung tâm xã tính đến năm 2025: 117,4ha.

a) **Đất ở:** Tổng diện tích đất ở 43,21ha. Mật độ xây dựng $\leq 95\%$ (cụ thể mật độ xây dựng các lô đất thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng). Tầng cao: 2-4 tầng.

b) **Đất công trình công cộng:** Tổng diện tích đất công cộng: 9,91ha. Mật độ xây dựng $\leq 65\%$. Tầng cao: 3-5 tầng. Khoảng lùi $\geq 3m$ so với chỉ giới đường đỏ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Giải pháp san nền đối với khu vực cũ: Cải tạo, chỉnh trang đảm bảo không bị ngập úng.

- Giải pháp san nền đối với các khu vực mở rộng: Chủ yếu đắp đất nâng nền đảm bảo chống ngập úng. Ngoài ra, cần phải nạo vét một số mương trong khu vực để điều hoà nước và cải tạo môi trường khí hậu.

- Cao độ hiện trạng cao nhất 3,5m. Cao độ hiện trạng thấp nhất 0,16m.

- Cao độ hiện trạng trung bình 2,2m. Cao độ thiết kế trung bình 2,8m.

- Xây dựng mới và gia cố các tuyến kè kết hợp tuyến giao thông dọc theo sông Gò Bồi qua khu vực trung tâm xã và các khu vực mở rộng, đảm bảo chống xói lở và ngập úng cho đô thị.

b) Giao thông:

- Tuyến giao thông tỉnh lộ ĐT640 đi qua trung tâm xã Phước Hòa, có lộ giới: 30m (6m-18m-6m).

- Tuyến giao thông tỉnh lộ ĐT636B đi từ thị xã An Nhơn đến tỉnh lộ ĐT640, có lộ giới: 30m (6m-18m-6m).

- Tuyến giao thông liên xã đi qua trung tâm xã có lộ giới: 18m (5m-8m-5m); 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch theo mạng lưới ô bàn cờ, có lộ giới : 14m (3m-8m-3m); 12m (3m-6m-3m); 10m (2m-6m-2m).

c) Quy hoạch cấp điện: Nguồn cấp từ hệ thống trạm 110/35/22Kv An Nhơn, qua các trạm hạ thế để phục vụ nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của nhân dân. Sử dụng nguồn cấp thông qua đường dây từ lưới điện 35/22Kv theo tỉnh lộ ĐT640 và tỉnh lộ ĐT636B. Lưới 22Kv tổ chức thành các mạch vòng.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước : Sử dụng từ công trình cấp nước sinh hoạt huyện Phù Cát, có công suất $5.600\text{m}^3/\text{ngày}$ phục vụ cho 7 xã: Cát Nhơn, Cát Hưng, Cát Thắng, Cát Chánh, Cát Tiến (huyện Phù Cát), Phước Hòa, Phước Thắng (huyện Tuy Phước) và trạm cấp nước Phước Sơn đi Gò Bồi.

- Mạng lưới đường ống chính và ống phân phối được tính theo mạng lưới vòng và kết hợp nhánh phân phối.

- Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2025: $1.800\text{m}^3/\text{ngày}$.

đ) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước bản; Hướng thoát nước mưa ra sông Gò Bồi và đổ ra đầm Thị Nại.

- Hệ thống thoát nước mưa chia làm 4 lưu vực chính và một số tiểu lưu vực nhỏ nằm trong lưu vực: Lưu vực từ trục ĐT636B, ở phía Tây đổ về sông ở phía Bắc và sông Gò Bồi; Lưu vực từ trục ĐT640, và ở phía Đông Bắc đổ về nhánh sông ở phía Bắc và Đông Bắc; Lưu vực ở phía Đông Nam đổ về các mương đổ ra sông Gò Bồi ở phía Đông thoát ra Đầm Thị Nại.

- Mạng lưới: Chọn mạng thoát nước dạng xương cá, kết hợp cống tròn bằng bê tông cốt thép, mương nắp đan và cống hộp kết hợp cửa xả có cửa ngăn triều.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản: Tổng nhu cầu thoát nước bản đến năm 2025 $1.440\text{m}^3/\text{ngày}$. Hệ thống thu gom nước bản sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, toàn bộ nước thải trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước chính tự chảy được xây dựng ngầm bằng bê tông cốt thép có đường kính từ D300-D400 đưa về các trạm bơm tập trung trong khu vực thiết kế và được bơm chuyển tiếp tới trạm làm sạch ở phía Đông khu vực quy hoạch. Toàn bộ nước thải tập trung về các trạm làm sạch để xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định tại QCVN 40: 2011/BTNMT.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển tập trung về khu xử lý theo quy định của huyện Tuy Phước.

- Nghĩa trang: Bố trí tập trung tại khu vực phía Đông Nam trung tâm xã theo đồ án quy hoạch xã nông thôn mới xã Phước Hòa đã được phê duyệt.

8. Các vấn đề khác:

- Trong các bước triển khai tiếp theo, cần nghiên cứu điều chỉnh tuyến đường vành đai ở phía Bắc khu vực quy hoạch với lộ giới và hướng tuyến phù hợp, đảm bảo phục vụ giao thông kết nối liên thông giữa Khu kinh tế Nhơn Hội qua khu vực quy hoạch và thị xã An Nhơn.

- Đối với các chỉ tiêu đất công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao phục vụ khu ở, đơn vị ở cần phải thể hiện cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết tiết tỷ lệ 1/500.

- Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ của đồ án quy hoạch.

10. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

- Thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

- Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phước.

- Tư vấn lập đồ án quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Bình Định.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *ghe*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K4, K14 (H.20b). *ph*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Thanh Thắng