

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TUY AN ĐÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT

Tuy An Đông, ngày tháng năm 2026

V/v Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500, Công trình: Khu tái
định cư thôn Tiên Châu thuộc dự án
Thành phần 2: Xây dựng các khu tái
định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục
vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án:
Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk
Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài –
xã Tuy An Đông.

Kính gửi: BQL các DA ĐTXD khu vực phía Đông tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi,
bổ sung một số điều Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025
quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày
01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số
34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số
178/2025/NĐ-CP;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày
19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy
hoạch xây dựng; Số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều
của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 sửa
đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định
chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Phú
Yên (cũ) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Chí Thạnh và vùng Phụ
Cận đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 22/4/2026 của UBND Tỉnh Đắk
Lắk về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk
Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài - xã Tuy An Đông;*

*Căn cứ Thông báo số 202/TB-UBND, ngày 20/5/2026 của UBND tỉnh Đắk
Lắk, Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh – Đỗ Hữu Huy tại hội thảo góp ý
hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;*

Căn cứ kết quả cuộc họp ngày 14/5/2026 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan đến Công trình: Khu tái định cư thôn Tiên Châu thuộc dự án Thành phần 2: Xây dựng các khu tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài – xã Tuy An Đông.

Xem xét Tờ trình số 247/TTr-BQL ngày 22 tháng 5 năm 2026 Về việc đề nghị chấp Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, Công trình: Khu tái định cư thôn Tiên Châu thuộc dự án Thành phần 2: Xây dựng các khu tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài – xã Tuy An Đông.

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, UBND xã Tuy An Đông chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình khu tái định cư thôn Tiên Châu thuộc Dự án Thành phần 2: Xây dựng các khu tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài – xã Tuy An Đông. với nội dung sau:

I. Thông tin chung

1. Tên đồ án

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình khu tái định cư thôn Tiên Châu thuộc Dự án Thành phần 2: Xây dựng các khu tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài – xã Tuy An Đông

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi: Tại khu đất nằm ở phía Tây Khu dân cư Đồng Thủy, thôn Tiên Châu, xã Tuy An Đông. Có giới cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư Đồng Thủy;
- + Phía Tây: Giáp đất ruộng và dự án trường tiểu học An Ninh Tây số 2;
- + Phía Nam: Giáp đất ruộng;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và điểm trường mầm non thôn Tiên Châu.

3. Quy mô diện tích và Dân số

- Diện tích: Khoảng 44.459,00 m².
- Dân số: (dùng để làm cơ sở tính toán các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội): Khoảng 500 người.

II. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Chức năng sử dụng đất chính: (Đất ở, đất cây xanh, đất giao thông...)

Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
- Đất ở	19.663,82	44,23
- Đất công viên cây xanh	6.296,49	14,16
- Đất giao thông+ Hạ tầng kỹ thuật	18.498,69	41,61
Tổng cộng	44.459,00	100,00

- Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất từng lô đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất ở		19.663,82	70	5	3,5
2	Đất công viên cây xanh		6.296,49	5		0,05
3	Đất giao thông, ta luy		18.498,69			
	Tổng cộng		44.459,00			

- Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lô đất ở liên kế (Kèm theo hồ sơ thuyết minh đồ án Quy hoạch).

III. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

1. Khu vực công trình nhà ở liên kế:

- Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 70\%$.
- Số tầng: Cao tối đa 5 tầng (chiều cao tối đa $\leq 20\text{m}$).
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Ban công: Ban công vương ra 1,4m so với chỉ giới xây dựng.
- Cốt nền tầng 1 cao tối đa $\leq 0,3\text{m}$ so với cốt mặt bó vỉa trước nhà tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m.

2. Khu vực công viên cây xanh:

- Thiết lập tiểu không gian công viên cây xanh tạo điểm nhấn xanh cho khu vực quy hoạch; trên vỉa hè của các tuyến đường bố trí các dải cây xanh tạo mỹ quan và góp phần cải thiện vi khí hậu cho toàn khu quy hoạch. Cây xanh trong khu vực đáp ứng được mục tiêu giải trí, đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho từng tuyến đường.

- Các loài cây trồng chủ yếu là cây bản địa, có hệ rễ phát triển nhanh, đáp ứng yêu cầu về bóng mát, màu sắc tươi sáng, sống động, chịu được điều kiện khí hậu địa phương.

- Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

IV. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch giao thông:

- Kết nối trực tiếp với khu dân cư hiện trạng và đường đi cảng cá Tiên Châu. Các tuyến đường quy hoạch rộng 16m (N1, N2, D1, D2, D3, D4). Mặt đường bê tông nhựa, vỉa hè lát gạch.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo đảm bảo kết nối trực tiếp đến từng nhà ở trong khu quy hoạch và đảm bảo kết nối thuận lợi với các khu vực lân cận.

* Chỉ tiêu kỹ thuật:

- Độ dốc ngang mặt đường: 2%.
- Độ dốc ngang vỉa hè: 1.5%.
- Bán kính đường cong bó vỉa: $R_{min} \geq 8m$.
- Các tuyến đường khu quy hoạch được thiết kế mặt đường bê tông nhựa.
- Kết cấu vỉa hè lát gạch.

Bảng thống kê đường giao thông:

S T T	Tên đường	Giới hạn		Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường			
		Điểm đầu	Điểm cuối				VH trái	Mặt đường	VH phải	GPC
1	Đường N1 rộng 16m	TG8	TG1 0	2-2	130,2	16	4,25	7,5	4,25	-
2	Đường N2 rộng 16m	TG4	TG7	1-1	194,5 6	16	4,25	7,5	4,25	-
3	Đường D1 rộng 16m	TG1 1	TG4	1-1	217,0 9	16	4,25	7,5	4,25	-
4	Đường D2 rộng 16m	TG1	TG9	1-1	221,6 9	16	4,25	7,5	4,25	-
5	Đường D3 rộng 16m	TG2	TG1 0	1-1	224,6 4	16	4,25	7,5	4,25	-
6	Đường D4 rộng 16m	TG3	TG7	2-2	132,3 1	16	4,25	7,5	4,25	-

1. Quy hoạch san nền:

Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Lấy cao độ tim giao TG3 (+2,36m) và TG11 (+2,25m) cao độ hiện trạng làm cơ sở thiết kế. Có biện pháp xây tường chắn, taluy chống sạt lở.

2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hình thức tự chảy, sử dụng cống tròn BTCT D600, D800 và D1000. Cửa xả bố trí phía Nam khu quy hoạch, dẫn về mương nước hiện trạng.

3. Quy hoạch cấp điện:

Hệ thống thoát nước bản riêng biệt. Giai đoạn đầu xử lý tại chỗ bằng hầm tự hoại 3 ngăn; giai đoạn sau thu gom bằng cống HDPE D315 dẫn về trạm xử lý tập trung. Vị trí chờ đầu nối tại ngã 3 đường N1 và D1 (phía Bắc dự án).

V. Tổ chức thực hiện

- Tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 và Nghị định 178/2025/NĐ-CP và các văn bản có liên quan.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị BQL các DA ĐTXD khu vực phía Đông tỉnh Đắk Lắk phối hợp với Phòng Kinh tế xã Tuy An Đông để triển khai thực hiện phù hợp với nhu cầu sử dụng và hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

Đề nghị BQL các DA ĐTXD khu vực phía Đông tỉnh Đắk Lắk triển khai thực hiện Công trình: Khu tái định cư thôn Tiên Châu thuộc Dự án Thành phần 2: Xây dựng các khu tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án: Tuyến đường bộ ven biển tỉnh Đắk Lắk, đoạn kết nối phường Xuân Đài – xã Tuy An Đông theo các nội dung thỏa thuận nêu trên; các đơn vị có liên quan phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã;
- UBMTTQVN xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- VP HĐND và UBND xã;
- Trưởng thôn Tiên Châu;
- Lưu: VT, KT,(Minh).

CHỦ TỊCH

Trần Văn Biên