

**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 Xuân Phú 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 Xuân Phú 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 246/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 Xuân Phú 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 Xuân Phú 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 Xuân Phú 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: Thuộc thôn Xuân Phú, xã Tuy An Đông, tỉnh Đắk Lắk. Có giới cận như sau:

+ Phía Đông: Giáp đất ruộng;

+ Phía Tây: Giáp đường bê tông (đoạn dốc bà Trơn đi cảng cá Tiên Châu);

+ Phía Nam: Giáp đất ruộng;

+ Phía Bắc: Giáp đất ruộng.

#### **3. Quy mô diện tích và Dân số**

- Diện tích: Khoảng 49.989,00 m<sup>2</sup>.

- 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 600 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<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỉ lệ<br>(%)  |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| - Đất ở                             | 22.458,73                      | 44,93         |
| - Đất công viên cây xanh            | 2.425,63                       | 4,85          |
| - Đất giao thông + Hạ tầng kỹ thuật | 25.104,64                      | 50,22         |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>49.989,00</b>               | <b>100,00</b> |

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

| STT | Loại đất               | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng tối đa (%) | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số s.d.đ |
|-----|------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|
| 1   | Đất ở                  | 22.458,73                   | 70                         | 5                      | 3,5         |
| 2   | Đất công viên cây xanh | 2.425,63                    | 5,0                        | 1                      | 0,05        |
| 3   | Đất giao thông+ taluy  | 25.104,64                   |                            |                        |             |
|     | <b>Tổng cộng</b>       | <b>49.989,00</b>            |                            |                        |             |

- 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:

- Khu vực quy hoạch có ranh giới phía Tây tiếp giáp đường hiện trạng rộng 9m kết nối với khu vực cảng Tiên Châu rất thuận lợi cho việc đấu nối và phát triển hệ thống giao thông nội bộ trong khu quy hoạch ra các khu vực lân cận cụ thể như sau:

+ Nâng cấp đường hiện trạng (mặt cắt 4-4) trong khu vực lập Quy hoạch để đảm bảo kết nối hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch ra các khu vực lân cận.

+ Đối với tuyến đường QH N2 (mặt cắt 1-1): Thực hiện theo lộ giới 20m, trong đó phần mặt đường dành cho xe chạy rộng 10,5m và vỉa hè mỗi bên rộng 4,75m để đảm bảo năng lực thông hành và không gian kiến trúc cảnh quan cho trục chính của khu tái định cư.

- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế 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

| ST<br>T | Tên đường                       | Giới hạn    |              | Mặt<br>cắt | Chiều<br>dài | Lộ giới<br>(m)  | Chiều rộng đường |              |            |     |
|---------|---------------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|------------|-----|
|         |                                 | Điểm<br>đầu | Điểm<br>cuối |            | (m)          |                 | VH<br>trái       | Mặt<br>đường | VH<br>phải | GPC |
| 1       | Đường QH N1                     | TG1         | TG1<br>2     | 2-2        | 232,5<br>6   | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 2       | Đường QH N2                     | TG2         | TG1<br>3     | 1-1        | 240,8<br>7   | 20              | 4,75             | 10,5         | 4,75       | -   |
| 3       | Đường QH N3                     | TG5         | TG1<br>3     | 2-2        | 301,6<br>1   | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 4       | Đường QH D1                     | TG4         | TG6          | 3-3        | 126          | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 5       | Đường QH D2                     | TG7         | TG8          | 3-3        | 126          | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 6       | Đường QH D3                     | TG9         | TG1<br>1     | 3-3        | 183          | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 7       | Đường QH D4                     | TG1<br>2    | TG1<br>3     | 2-2        | 65,48        | 16              | 4,25             | 7,5          | 4,25       | -   |
| 8       | Nâng cấp<br>đường hiện<br>trạng | TG1         | TG3          | 4-4        | 160,5<br>5   | 13,25-<br>22,25 | 3                | 6,0-<br>15,0 | 4,25       | -   |

## 2. Quy hoạch san nền:

Nguyên tắc: Phù hợp cao độ tự nhiên và các công trình lân cận. Lấy cao độ tim giao (TG11) là +1,89m cao độ hiện hữu làm cơ sở thiết kế.

Giải pháp: Hướng dốc chính từ Bắc sang Nam. Xây dựng tường chắn, taluy bao quanh để chống sạt lở.

Mục tiêu: Đảm bảo cân bằng đào đắp và không ngập úng cục bộ trong mùa mưa.

## 3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hình thức: Thoát nước tự chảy.

Kết cấu: Sử dụng cống tròn BTLT đường kính D600, D1000 và D1200 dọc các tuyến đường rộng 16m và 20m.

Hướng thoát: Thu gom và dẫn về cửa xả phía Tây khu quy hoạch, đầu nối vào mương đất hiện trạng.

Phụ trợ: Bố trí các giếng thu tại điểm giao cắt để tránh ứ đọng và phục vụ sửa chữa.

#### 4. Quy hoạch cấp điện:

- Cấp điện trung áp: Đầu nối đường dây 22kV hiện trạng dọc đường đi UBND xã Tuy An Đông.

- Trạm biến áp: Xây dựng 01 trạm biến áp phân phối công suất 320kVA.

- Viễn thông: Đầu nối hệ thống thông tin trên tuyến đường nhựa hiện trạng; trạm cáp thông tin đặt tại công viên cây xanh.

#### 5 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống D110 hiện trạng chạy dọc đường bê tông.

- Vị trí đầu nối: Tại nút giao giữa đường quy hoạch N1 (rộng 16m) với đường bê tông hiện trạng.

#### 6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

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, điểm đầu nối chờ: Tại ngã 3 đường quy hoạch D1 và N1 (phía Tây Nam 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 Xuân Phú 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 Xuân Phú;
- Lưu: VT, KT,(Minh).

**CHỦ TỊCH**

**Trần Văn Biên**