

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HOÀI NHƠN**

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

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 8 năm 2024

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Bờ Gò Xa, khu phố Trường Xuân Tây, phường Tam Quan Bắc**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**

*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 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 07/4/2010 của Chính phủ về lập,  
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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  
số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy  
hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một  
số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa  
đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của  
Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng  
quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện,  
quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức  
năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh  
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 Bình Định;*

*Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Chủ tịch UBND  
tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài  
Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày  
24/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ  
đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm  
2035; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh  
Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng  
đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3438/QĐ-UBND  
ngày 18/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh*

*cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 18542/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn; Quyết định số 7798/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 2427/UBND-XD ngày 29/11/2022 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Gò Xa, khu phố Trường Xuân Tây, phường Tam Quan Bắc;*

*Căn cứ Quyết định số 8120/QĐ-UBND ngày 09/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Gò Xa, khu phố Trường Xuân Tây, phường Tam Quan Bắc;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 221/TTr-QLĐT ngày 12/8/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Gò Xa, khu phố Trường Xuân Tây, phường Tam Quan Bắc, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bờ Gò Xa, khu phố Trường Xuân Tây, phường Tam Quan Bắc.

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

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường Trần Quốc Toản;
- + Phía Tây giáp: Đất nuôi trồng thủy sản;
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 25.320,5m<sup>2</sup> ~ (2,5ha).

- Quy mô dân số dự kiến: 367 người.

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan - Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan tại khu vực nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh

trang đô thị, tạo môi trường sống chất lượng cho dân cư tại khu vực đô thị, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước đầu tư xây dựng dự án.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề (102 lô)	11.120,9	43,9
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.232,0	8,8
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	11.967,6	47,3
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>479,3</i>	
-	<i>Đất bể xử lý nước thải</i>	<i>48,0</i>	
-	<i>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>11.440,3</i>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>25.320,5</b>	<b>100,0</b>

#### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

##### 5.1. Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng: Từ (81 ÷ 91)% tùy theo diện tích thửa đất (đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng – có phụ lục đính kèm theo thuyết minh đồ án quy hoạch);

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng phía sau giữa hai dãy phố đối lưng nhau lùi vào so với ranh giới lô đất 2m.

- Hệ số sử dụng đất: Từ (4,1 ÷ 4,6) lần tùy theo diện tích thửa đất (đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng – có phụ lục đính kèm theo thuyết minh đồ án quy hoạch).

##### 5.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 5,0%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

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

##### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +0,90m, cao độ thiết kế cao nhất +1,95m.

b) Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước bằng cống tròn kích thước D(600÷800)mm nằm dọc theo các tuyến đường nội bộ và hệ thống mương hộp kích thước B(600x800)mm nằm dọc khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng ở phía Đông để thu gom toàn bộ nước mặt của khu dân cư thoát về khu vực mặt nước ở phía Tây.

- Kết cấu: Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép và mương hộp bê tông cốt thép.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường Nguyễn Thị Minh Khai ở phía Bắc tại 02 điểm, đầu nối với đường Trần Quốc Toàn ở phía Đông Nam tại 01 điểm.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu dân cư có lộ giới 14m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 01 bãi đỗ xe diện tích 479,3m<sup>2</sup>.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước sạch của Công ty TNHH cấp thoát nước Miền Trung, dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng tại đường Trần Quốc Toàn ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy có đường kính D110mm, mạng lưới ống cấp nước sinh hoạt có đường kính D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và chữa cháy. Các tuyến ống cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí các họng cứu hoả D100mm đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: Q=70,07 (m<sup>3</sup>/ngày. đêm).

6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, dự kiến đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng trên đường Trần Quốc Toàn ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 250kVA; hệ thống đường dây trung thế 22kV, đường dây hạ thế 0,4kV và đường dây chiếu sáng đi ngầm để phục vụ sinh hoạt và chiếu sáng cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu khoảng: 126,80 kVA.

6.5. Vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch mới và đồng bộ hệ thống thu gom nước thải trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống đường kính D(200÷300)mm để thu gom nước thải sinh hoạt đưa về bể xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường. Khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của thị xã được đầu tư thì đầu nối vào hệ thống chung.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: 44,04 (m<sup>3</sup>/ngày. đêm).

#### b) Quản lý chất thải rắn

- Rác thải và chất thải rắn được phân loại và tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng: 0,33 (tấn/ngày).

#### 6.6. Hệ thống viễn thông thụ động

- Hệ thống viễn thông thụ động bao gồm hệ thống mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè;

- Hệ thống viễn thông thụ động dự kiến được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Trần Quốc Toản ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

#### 7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược được quy định cụ thể tại thuyết minh kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

- Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có) khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ (cơ quan được giao tổ chức lập quy hoạch):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai (đăng tải thông tin trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử thị xã Hoài Nhơn), cấm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt;

- Gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan ở thị xã và Sở Xây dựng;

- Lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch được phê duyệt đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua phòng Quản lý đô thị thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND thị xã xem xét quyết định;

3. Giao phòng Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Công an thị xã, UBND phường Tam Quan Bắc theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đầu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế; Trưởng Công an thị xã; Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND phường Tam Quan Bắc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Chí Công**