

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dịch vụ - thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định 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 15/6/2020 của UBND 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 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc;

Căn cứ Văn bản số 1348/SXD-QHKT ngày 10/6/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 563/TTr-QLĐT ngày 09/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc, với các nội dung như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ - thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc.

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

- Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ Mùì Vàng;

+ Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc Nam;

+ Phía Tây giáp: Giáp đường Quang Trung (quốc lộ 1A);

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 63.733,54 m² ~ (6,37 ha).

- Quy mô dân số dự kiến: 545 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019;

- Quy hoạch xây dựng khu dịch vụ - thương mại và dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đáp ứng cầu nhà ở, lưu trú, nghỉ ngơi, giải trí của người dân địa phương, du khách trong và ngoài nước, đồng thời chỉnh trang và tạo cảnh quan kiến trúc hài hòa, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực đô thị Tam Quan Bắc và Tam Quan;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Chủ đầu tư: UBND thị xã Hoài Nhơn (BQL dự án ĐTXD và PTQĐ làm đại diện chủ đầu tư).

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

| TT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------------|---|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất ở | 15.749,26 | 24,71 |
| | <i>Đất ở liền kề (52 lô)</i> | <i>7.522,16</i> | |
| | <i>Đất ở hỗn hợp (57 lô)</i> | <i>8.227,10</i> | |
| 2 | Đất công cộng, thương mại - dịch vụ | 18.168,42 | 28,50 |
| | <i>Đất siêu thị</i> | <i>9.915,27</i> | |
| | <i>Đất thương mại - dịch vụ thấp tầng</i> | <i>2.844,47</i> | |
| | <i>Đất khách sạn</i> | <i>3.397,50</i> | |
| | <i>Đất thương mại - dịch vụ showroom ô tô</i> | <i>2.011,18</i> | |
| 3 | Đất cây xanh | 4.766,22 | 7,48 |
| 4 | Đất mặt nước | 2.950,62 | 4,63 |
| 5 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 324,00 | 0,51 |
| 6 | Đất giao thông | 18.730,03 | 29,39 |
| 7 | Đất mái taly, hành lang kỹ thuật các lô đất | 3.044,99 | 4,78 |
| Tổng cộng | | 63.733,54 | 100,00 |

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Đất ở

- Đất ở liền kề:

+ Tổng số căn nhà: 52 căn;

+ Mật độ xây dựng: 80%;

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

- Đất ở hỗn hợp:

+ Tổng số căn nhà: 57 căn;

+ Mật độ xây dựng: 80%;

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

b) Đất công trình công cộng, thương mại - dịch vụ

- Đất xây dựng siêu thị:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (1-3) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Quang Trung (quốc lộ 1A), đường số 5 và đường số 6.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

- Đất thương mại – dịch vụ thấp tầng:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Quang Trung (quốc lộ 1A) và đường số 6; lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ đường số 8.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.

- Đất xây dựng khách sạn:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (5-9) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Quang Trung (quốc lộ 1A); lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ đường số 8.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Đất thương mại – dịch vụ (shoormom ô tô):

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (2-3) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Quang Trung (quốc lộ 1A) và đường số 7; lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ đường số 8.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

c) *Đất cây xanh công viên.*

- Mật độ xây dựng: 5%;
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất (+)2,54m, cao độ thiết kế cao nhất (+)3,32m.

b) Thoát nước mặt:

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

- Xây dựng các tuyến cống bằng ống bê tông ly tâm D(600-800)mm dọc theo các tuyến đường để thu gom tất cả nước mặt toàn khu xả ra kênh nước nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch hướng thoát nước từ Tây sang Đông tại 02 cửa xả. Xây dựng tuyến cống bằng ống bê tông ly tâm D1200mm hoàn trả tuyến mương hiện trạng tại đường số 7 ở phía Nam, hướng thoát nước từ Tây sang Đông.

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường Quang Trung (quốc lộ 1A) lộ giới 30m ở phía Tây tại 04 điểm khi được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu vực dự án có lộ giới đường như sau: đường có lộ giới 24m (6m - 12m - 6m), đường có lộ giới 20m (6m - 8m - 6m), đường có lộ giới 18m (4m - 8m - 6m), đường có lộ giới 16m (4m - 8m - 4m), đường có lộ giới 14m (3m - 7m - 4m).

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Xí nghiệp cấp nước Tam Quan Bắc (thuộc Công ty TNHH Cấp thoát nước Miền Trung), đầu nối với đường ống cấp nước sạch D225 hiện trạng được di dời vào trong vỉa hè dọc đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Tây;

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước chính có đường kính D110; mạng lưới ống nhánh có đường kính D90, D63.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước

liên tục cho toàn khu. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=378,56\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đấu nối với đường dây 22KV hiện trạng XT472/TQU trên đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Tây Bắc dự án;

- Lưới điện: Xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 400KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm trong hào kỹ thuật để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 1.047KW.

7.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Xây dựng mới và đồng bộ hệ thống thoát nước thải trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D(200-400)mm và Hệ thống nước thải từ các hộ dân sau khi qua xử lý tại bể tự hoại thông qua hệ thống mương hở B350x500 tự chảy về hố ga rồi đấu nối vào hệ thống HDPE rồi dẫn về trạm xử lý chung của khu vực.

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

- Nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải ở phía Đông đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: $244,45\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn được tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn.

7.6. Thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Tây;

- Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc.

8. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện đánh giá tác động môi trường ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: kèm theo 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 đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. BQL dự án đầu tư Xây dựng và Phát triển quỹ đất (đại diện chủ đầu tư):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai, cắm 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;

- Lập các thủ tục hồ sơ điểm đầu nối với đường Quang Trung (quốc lộ 1A) trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận trước khi triển khai đầu tư dự án.

- 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 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, đấu 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; Giám đốc BQL 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;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung