

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

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

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 9 năm 2024

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải  
phường Bông Sơn, thị xã Hoài Nhơn**

### **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 18540/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 Bồng Sơn – Hoài Nhơn; Quyết định số 8000/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 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 Bồng Sơn – Hoài Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 2209/UBND-KT ngày 26/3/2024 của UBND tỉnh về việc nội dung liên quan đến quy hoạch chi tiết của dự án Nhà ở xã hội tại khu đất phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 238/TTr-QLĐT ngày 28/8/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

**1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn (nay là phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn) đã được UBND thị xã phê duyệt tại 2705/QĐ-UBND ngày 23/7/2020. Tuy nhiên, hiện nay các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy có sự thay đổi làm ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch nên quy hoạch đô thị không thực hiện được. Do đó việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn để đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy hiện hành là phù hợp theo quy định hiện hành, tuân thủ các điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 47, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8, Điều 29, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 và các quy định pháp luật Nhà nước hiện hành có liên quan về quy hoạch.

### **2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch**

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội từ 12.503,4m<sup>2</sup> xuống 11.235,6m<sup>2</sup> (giảm 1.267,8m<sup>2</sup>) và tăng diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật từ 7.711,4m<sup>2</sup> lên 8.979,2m<sup>2</sup> (tăng 1.267,8m<sup>2</sup>). Do điều chỉnh chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m đảm bảo theo quy định tại điểm 2.6.6 – QCVN 01:2021/BXD. Đồng thời điều chỉnh chỉ giới xây dựng phía sau của hai dãy phố đối lưng nhau từ 1,5m lên 2m đảm bảo theo quy định điểm 2.6.7 - QCVN 01:2021/BXD.

- Điều chỉnh diện tích các thửa đất để xây dựng nhà ở xã hội từ 70m<sup>2</sup> xuống 63m<sup>2</sup>, đồng thời điều chỉnh diện tích 19 thửa đất để xây dựng nhà ở xã hội có diện tích lớn hơn 70m<sup>2</sup> xuống nhỏ hơn 70m<sup>2</sup> để đảm bảo theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

- Điều chỉnh tăng số ngôi nhà ở xã hội liền kề thấp tầng từ 173 ngôi nhà lên 178 ngôi nhà (tăng 05 ngôi nhà).

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

S T T	Theo Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND thị xã Hoài Nhơn			Quy hoạch điều chỉnh			Diện tích tăng (+) giảm (-) (m <sup>2</sup> )
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất nhà ở xã hội	12.503,4	61,9	Đất ở để xây dựng nhà ở xã hội	11.235,6	55,6	-1.267,8
2	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	7.711,4	38,1	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	8.979,2	44,4	1.267,8
<b>Tổng cộng</b>		<b>20.214,8</b>	<b>100,0</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>20.214,8</b>	<b>100,0</b>	-

b) Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Điều chỉnh số tầng cao xây dựng từ 2 tầng lên 2 tầng + 1 tum (*vẫn đảm bảo hệ số sử dụng đất không quá 2 lần theo quy định tại Điều 7, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP*).

c) Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước: Điều chỉnh ống cấp nước sinh hoạt D80mm thành D63mm (*qua tính toán lưu lượng cấp nước sử dụng ống D63mm đảm bảo nhu cầu cấp nước cho khu nhà ở xã hội*).

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND thị xã Hoài Nhơn 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. Công ty TNHH Phát triển Hoài Hương (cơ quan tổ chức lập quy hoạch – Chủ đầu tư dự án):

- 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).

- Gửi hồ sơ điều chỉnh 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 điều chỉnh 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 Bồng Sơn 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, Kinh tế; Trưởng Công an thị xã; Chủ tịch UBND phường Bồng Sơn; Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Hoài Hương 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**

**Phạm Văn Chung**