

**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 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ cầu Ông Thọ đến đường bê tông thôn An Quý Nam) kết hợp với chỉnh trị dòng suối Găng

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 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 344/QĐ-UBND ngày 10/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 2969/UBND-QHKT ngày 06/9/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ cầu Ông Thọ đến đường bê tông thôn An Quý Nam) kết hợp với chỉnh trị dòng suối Găng;

Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ cầu Ông Thọ đến đường bê tông thôn An Quý Nam) kết hợp với chỉnh trị dòng suối Găng;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 252/TTr-QLĐT ngày 18/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ cầu Ông Thọ đến đường bê tông thôn An Quý Nam) kết hợp với chỉnh trị dòng suối Găng, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Chí Thanh (đoạn từ cầu Ông Thọ đến đường bê tông thôn An Quý Nam) kết hợp với chỉnh trị dòng suối Găng.

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

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

+ Phía Đông giáp: Suối;

+ Phía Tây giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Đường Nguyễn Chí Thanh;

+ Phía Bắc giáp: Đất ruộng và khu dân cư hiện trạng;

- Tổng diện tích quy hoạch: 60.058,91m² (6,0ha).

- Quy mô về dân số dự kiến khoảng: 332 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 chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

- Quy hoạch chỉnh trị dòng suối Găng chống sạt lở, sa bồi thủy phá tạo quỹ đất xây dựng khu dân cư mới, kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân tại khu vực;

- 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 ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề (92 lô)	14.505,92	24,15
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.158,94	8,59
3	Đất thương mại - dịch vụ	4.422,27	7,36
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	35.971,78	59,90
-	<i>Đất giao thông</i>	<i>19.726,61</i>	
-	<i>Bãi đỗ xe</i>	<i>1100,43</i>	
-	<i>Bể xử lý nước thải</i>	<i>100,00</i>	
-	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>15.044,74</i>	
Tổng cộng		60.058,91	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

a) Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng thuần: Từ (71 ÷ 80)% 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: 03 tầng;

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

- Hệ số sử dụng đất: Từ (2,3 ÷ 2,4) 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).

b) Đất thương mại - dịch vụ

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi 6m với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp; chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với ranh giới lô đất các mặt còn lại.

c) Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng thuần 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 Tây Nam sang Đông Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +4,25m, cao độ thiết kế cao nhất +4,87m.

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 để thu gom tất cả nước mặt của khu dân cư thoát về suối Găng phía Đông Nam tại 01 cửa xả.

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

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đấu nối với đường Nguyễn Chí Thanh (lộ giới 26,5m) ở phía Nam tại 01 điểm; Đấu nối với đường phía Tây QL1A (lộ giới 39m) theo chiều Nam – Bắc đi ngang giữa khu vực quy hoạch 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 từ (14 ÷ 16)m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch bãi đỗ xe tổng diện tích 1.100,43m².

- Kết cấu mặt đường: Bê tông xi măng.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn cấp dự kiến được lấy từ hệ thống cấp nước chung của thị xã chạy dọc trục đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí đấu nối tại góc phía Đông Nam và góc phía Tây Nam trên trục đường Nguyễn Chí Thanh.

- 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 hỏa D100mm đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư đảm bảo khoảng cách giữa các họng cứu hỏa 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: $Q=51$ (m^3 /ngày. đêm).

6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, dự kiến đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Tây Bắc khu dân cư.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 200kVA; hệ thống đường dây hạ thế 0,4KV và đường dây chiếu sáng đi nối để phục vụ sinh hoạt và chiếu sáng cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu khoảng: 165kW.

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 nhựa đường kính D300mm 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 đấu nối vào hệ thống chung.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: 40,8 (m^3 /ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn

- Rác thải và chất thải rắn được phân loại, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thị xã Hoài Nhơn.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng: 0,3 (tấn/ngày).

6.6. Hệ thống viễn thông thụ động

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao được quy hoạch đi nối trên các trụ điện sinh hoạt;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Nguyễn Chí Thanh ở phía Tây Nam khu vực 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 đề 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 đề án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đề 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 UBND xã Hoài Châu (Cơ quan 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), 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 ở thị xã và Sở Xây dựng;

- Lập kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch và các thủ tục 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 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 xã Hoài Châu 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