

**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 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư xã Hoài Châu Bắc (điểm thôn Bình Đê, Gia An Nam và Liễu An Nam)**

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 đặc thù 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 19792/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1362/UBND-QHKT ngày 06/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Hoài Châu Bắc (điểm thôn Bình Đê, Gia An Nam và Liễu An Nam);

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 268/TTr-QLĐT ngày 01/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Hoài Châu Bắc (điểm thôn Bình Đê, Gia An Nam và Liễu An Nam), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Hoài Châu Bắc (điểm thôn Bình Đê, Gia An Nam và Liễu An Nam).

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

a) Vị trí lập quy hoạch: Thuộc xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

- Vị trí 01: Tại cầu vượt cao tốc, thuộc thôn Bình Đê

+ Phía Đông giáp: Đất mương nước;

+ Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Đường gom lộ giới 6,5m;

+ Phía Bắc giáp: Đất trồng lúa và khu dân cư hiện trạng.

- Vị trí 02: Dọc theo tuyến đường Nguyễn Văn Cừ nối dài, thuộc thôn Bình Đê

+ Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài;

+ Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp;

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

- Vị trí 03: Dọc theo tuyến đường Nguyễn Văn Cừ nối dài, thuộc thôn Liễu An Nam.

- + Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài;
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.
- Vị trí 04: Thuộc thôn Gia An Nam
- + Phía Đông giáp: Đường đất;
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp;
- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp.
- b) Tổng diện tích quy hoạch: khoảng 3,1ha.
- c) Quy mô dân số dự kiến: khoảng 408 người.

(Quy mô diện tích, dân số sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư xã Hoài Châu Bắc (điểm thôn Bình Đê, Gia An Nam và Liễu An Nam) nhằm 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.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

4.1. Một số chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở quy hoạch mới: $(25 - 45)m^2/\text{người}$;
- Đất công trình dịch vụ công cộng, thương mại: $\geq 5 m^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: $\geq 4 m^2/\text{người}$;
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5 m^2/\text{người}$.

4.2. Một số chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a) Chỉ tiêu cấp điện

- Sinh hoạt: 330 W/người;
- Công trình công cộng, dịch vụ: 35% phụ tải cấp điện sinh hoạt.

b) Chỉ tiêu cấp nước

- Sinh hoạt: 100 lít/người ngày-đêm;

- Công trình công cộng, dịch vụ: 2 lít/m² sàn;
- c) Chỉ tiêu thu gom và xử lý nước thải tối thiểu: 80% tiêu chuẩn cấp nước;
- d) Chỉ tiêu thu gom và xử lý chất thải rắn: 100% lượng chất thải rắn phát sinh.

5. Nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch

Thực hiện theo 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; 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; bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân cư, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; cập nhật các quy hoạch, dự án và các yếu tố khác liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng tại khu vực, các giá trị cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, phân tích các điều kiện tự nhiên tại khu vực bao gồm phần trên mặt đất. rà soát các dự án liên quan đã đầu tư tại khu vực đánh giá khả năng kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; các quy định của quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho điểm dân cư nông thôn.

- Tính toán quy mô dân số tại khu vực làm cơ sở để xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn, phù hợp với quy mô dân số trong khu vực lập quy hoạch, đồng thời xem xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các công trình có chức năng phục vụ cho điểm dân cư nông thôn tại khu vực lập quy hoạch phù hợp với quy chuẩn quy hoạch về diện tích, bán kính phục vụ.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất ở, đất công trình dịch vụ công cộng, thương mại, đất cây xanh sử dụng công cộng... về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng

lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có) có liên quan đến khu vực quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian phát triển bền vững, kết hợp hài hòa với không gian xanh, không gian công cộng.

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh dọc các tuyến đường và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, bao gồm các nội dung sau:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất các giải pháp cao độ nền và hệ thống thoát nước mặt, đảm bảo an toàn về ngập lụt; phòng tránh các thiên tai. Xác định cốt xây dựng cho từng lô đất;

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí tính toán nhu cầu bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ nhu cầu (nếu có) của người dân tại địa phương;

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, vị trí điểm đầu nối nguồn cấp và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng công cộng;

- Công trình hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc để cung cấp cho khu dân cư;

- Thoát nước thải, vệ sinh môi trường: Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của điểm dân cư nông thôn.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

f) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

g) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo Điều 36, 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 (tất cả hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt phải được số hoá dưới định dạng tệp PDF để lưu trữ theo quy định).

7. Dự toán chi phí quy hoạch: 214.180.000 (Bằng chữ: Hai trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng./.).

Trong đó:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	49.818.000 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	7.024.000 đồng.
- Chi phí khảo sát lập bản đồ địa hình (tạm tính):	45.215.000 đồng.
- Chi phí khác (bao gồm):	112.123.000 đồng.
+ Phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	1.300.000 đồng.
+ Phí thẩm định đồ án quy hoạch:	5.673.000 đồng.
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	4.889.000 đồng.
+ Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:	5.000.000 đồng.
+ Chi phí công bố quy hoạch:	5.000.000 đồng.
+ Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán:	1.220.000 đồng.
+ Chi phí cắm mốc giới theo quy hoạch (tạm tính):	89.041.000 đồng.

8. Nguồn vốn: Ngân sách xã Hoài Châu Bắc và các nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch không quá 04 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. UBND xã Hoài Châu Bắc có trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch, thực hiện đầy đủ thủ tục có liên quan; thông qua phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND thị xã phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các Phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế; Chủ

tịch UBND xã Hoài Châu 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