

**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 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Nam Sông Lại Giang

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 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 18540/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch 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;

Căn cứ Quyết định số 9446/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 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 đô thị Nam Sông Lại Giang;

Căn cứ Văn bản số 3179/SXD-QHKT ngày 29/11/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Sông Lại Giang;

Căn cứ Văn bản số 599/BGTVT-KCHT ngày 20/01/2022 của Bộ Giao thông Vận tải về việc phạm vi bảo vệ công trình đường sắt, hành lang an toàn giao thông đường sắt, giao cắt khác mức tại vị trí nhịp cuối cầu dàn thép Bồng Sơn km1017+953 tuyến đường sắt Hà Nội – Tp. Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 517/TTr-QLĐT ngày 17/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Nam Sông Lại Giang, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Sông Lại Giang.

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

- Vị trí lập quy hoạch tại khu vực Bãi Bồi phía Nam sông Lại Giang, thuộc phường Hoài Đức, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Sông Lại Giang;

+ Phía Nam giáp: Đường Phạm Văn Đồng (đường Bình Chương – Hoài Hải);

+ Phía Đông giáp: Sông Lại Giang và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Cầu Bồng Sơn và khu dân cư hiện trạng;

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 277.496,1m² ~ 27,75 ha.

- Quy mô dân số dự kiến: 2.190 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều 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 Bồng Sơn – Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đáp ứng cầu nhà ở của người dân địa phương, đồng thời chỉnh trang đô thị và tạo cảnh quan kiến trúc hài hòa dọc sông Lại Giang, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

- 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

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	61.333,40	22,10
-	Đất ở liền kề (385 lô)	42.936,70	
-	Đất ở kết hợp với thương mại – dịch vụ (74 lô)	10.583,30	
-	Đất ở biệt thự (33 lô)	7.813,40	
2	Đất ở hiện trạng	17.197,20	6,20
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	17.599,20	6,34
-	Đất thương mại – dịch vụ	15.354,50	
-	Đất giáo dục	2.244,70	
4	Đất di tích	2.578,80	0,93
5	Đất cây xanh, mặt nước	42.489,90	15,31
-	Đất cây xanh	39.106,30	
-	Đất mặt nước	3.383,60	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.077,83	4,35
-	Đất bãi đậu xe	2.060,63	
-	Đất trạm xử lý nước thải	1.152,50	
-	Đất xây dựng kè	8.864,70	
7	Đất giao thông	124.219,77	44,77
Tổng cộng		277.496,10	100,00

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Đất ở mới

- Đất ở liền kề:

+ Tổng số căn nhà: 385 căn;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 90%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi vào 2m so với ranh giới lô đất đối với các dãy lô đối lưng nhau.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Đất ở kết hợp với thương mại – dịch vụ:

+ Tổng số căn nhà: 74 căn;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 90%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi vào 2m so với ranh giới lô đất đối với các dãy lô đối lưng nhau.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Đất ở biệt thự:

+ Tổng số căn nhà: 33 căn;

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi vào 2m so với ranh giới lô đất đối với các dãy lô đối lưng nhau.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

b) Đất công trình dịch vụ công cộng

- Đất thương mại – dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 16 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,6 lần.

- Đất xây dựng trường mầm non:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;
 + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 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 Đông sang Tây và từ Nam ra Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +6,50m, cao độ thiết kế cao nhất +8,85m.

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;

- Xây dựng hệ thống thoát ngầm bằng cống tông ly tâm D(600-1500)mm nằm dọc theo các tuyến đường để thu gom tất cả nước mặt của khu đô thị thoát ra sông Lại Giang tại 04 cửa xả đảm bảo thoát nước mặt cho khu đô thị.

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

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đấu nối với đường Phạm Văn Đồng tại 09 điểm ở phía Nam, đường Quang Trung tại 01 điểm ở phía Tây khu đô thị.

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu đô thị có lộ giới đường như sau: Đường (DT1) lộ giới đoạn 23,5m (3,5m-14m-6m), lộ giới đoạn 21,5m (3,5m-14m-4m); đường (DT2) lộ giới 19m (6,0m-9,0m-4,0m); đường (DT3) lộ giới 18m (6,0m-9,0m-3,0m); đường (DT5) lộ giới 15m (3,0m-9,0m-3,0m); đường (DT4, DT6, DT7) lộ giới 13,0m (3,0m-7,0m-3,0m); đường (BN1) lộ giới 19m (4,0m-9,0m-6,0m); đường (BN2) lộ giới 21m (6,0m-9,0m-6,0m); đường (BN3) lộ giới 19m (6,0m-9,0m-4,0m); đường (BN4, BN5, BN6, BN7, BN8, BN9, BN10, BN11, BN12) lộ giới 13m (3,0m-7,0m-3,0m);

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ Xí nghiệp cấp nước số 2 thuộc Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định, đấu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng tại nút giao giữa đường Quang Trung và đường Phạm Văn Đồng ở phía Đông Nam của khu đô thị;

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước chính có đường kính D110; mạng lưới ống nhánh có đường kính 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: $Q=995,62$ ($m^3/ngày-đêm$).

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đấu nối với đường dây 22KV hiện trạng tại 04 vị trí trên đường Phạm Văn Đồng ở phía Nam khu đô thị;

- Lưới điện: Xây dựng mới 04 trạm biến áp 22/0,4KV công suất mỗi trạm 1250KVA; 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: 4.876,91 KW.

7.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D(250-300)mm.

- 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 Tây Bắc của dự án đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: 478,68 ($m^3/ngày-đêm$).

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. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 2,56 (tấn/ ngày).

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 tại nút giao đường Quang Trung và đường Phạm Văn Đồng ở phía Đông Nam;

- 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.

Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo không ngập úng trong khu vực lập quy hoạch. Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Tổ chức phân loại, thu gom rác thải tới khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án chuyển về bãi rác tập trung xử lý theo quy định.

- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly quanh trạm xử lý nước thải đảm bảo theo tỷ lệ yêu cầu.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định này.

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 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 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 Hoài Đức 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