

**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 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
đọc tuyến đường tránh Trần Phú khu phố Tân Thạnh 2, phường Hoài Hảo**

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 Văn bản số 1121/UBND-XD ngày 16/5/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường tránh Trần Phú khu phố Tấn Thạnh 2, phường Hoài Hảo;

Căn cứ Quyết định số 11803/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của 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 dân cư dọc tuyến đường tránh Trần Phú khu phố Tấn Thạnh 2, phường Hoài Hảo;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 285/TTr-QLĐT ngày 09/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường tránh Trần Phú khu phố Tấn Thạnh 2, phường Hoài Hảo, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường tránh Trần Phú khu phố Tấn Thạnh 2, phường Hoài Hảo.

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

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

+ Phía Đông giáp: Tuyến đường tránh Trần Phú;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Đất ruộng lúa;

+ Phía Bắc giáp: Suối hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 22.768,45m².

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 403 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, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Hoài Hảo – Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan tại khu vực nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo môi trường sống chất lượng cho dân cư tại khu vực đô thị, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá của thị xã;

- 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. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	11.301,50	49,64
2	Đất cây xanh	3.249,97	14,27
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	2.596,82	
-	<i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>	653,15	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (bể xử lý nước thải)	50,00	0,22
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	8.166,98	35,87
-	<i>Đất đường giao thông</i>	7.615,67	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	551,31	
Tổng diện tích quy hoạch		22.768,45	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

a) Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng tối đa: 90,6% (tùy theo diện tích lô đất);
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng phía sau giữ hai dãy phố đối lưng nhau lùi vào so với ranh giới lô đất 2m;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần.

b) Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng 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 Nam ra Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +6,0m, cao độ thiết kế cao nhất +7,17m.

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 D(600÷1000)mm nằm dọc theo các tuyến đường nội bộ thu gom toàn bộ nước mặt của khu dân cư thoát về suối ở phía Bắc tại 01 cửa xả. Quy hoạch mương hộp B(400x600)mm nằm dọc mái taly phía Tây khu dân cư thu gom nước tại khu vực dân cư hiện trạng thoát về khu vực trũng thấp ở phía Nam tại 01 cửa xả;

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

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường Lê Duẩn ở phía Đông khu dân cư;

- 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 (12÷14)m;

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch bãi đỗ xe diện tích 551,31m²;

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Xí nghiệp cấp nước số 2 - Chi nhánh công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định, dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước sạch đang thi công tại đường Lê Duẩn ở phía Đông khu dân cư;

- 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 phòng cháy 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 02 họng cứu hoả D100mm đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng: Q=60 (m³/ngày. đêm).

6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, dự kiến đầu nối với trạm biến áp đang thi công tại đường Lê Duẩn ở phía Đông khu dân cư;

- Lưới điện: Quy hoạch đường dây hạ thế 0,4kV và đường dây chiếu sáng đi ngầm để phục vụ cho khu dân cư;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 211kW.

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 HDPE đường kính D200mm 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. Giai đoạn đầu sử dụng bể tự hoại 5 ngăn để xử lý nước thải chờ đầu nối về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực;

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình khoảng: 43 (m³/ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn

- Rác thải và chất thải rắn được phân loại và 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 khoảng: 363 (kg/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 ngầm dưới vỉa hè;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường Lê Duẩn ở phía Đông khu dân cư.

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 đồ 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 đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt 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 và lập dự án đầu tư đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ (cơ quan được giao 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; Cổng thông tin điện tử thị xã Hoài Nhơn), 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, Kinh tế, Công an thị xã, UBND phường Hoài Hảo 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, đầu 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; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND phường Hoài Hảo 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