

**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 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ Bồng Sơn

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 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 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 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; 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;

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 Văn bản số 621/UBND-QHKT ngày 20/4/2022 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ Bồng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 9045/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ Bồng Sơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 95/TTr-QLĐT ngày 14/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ Bồng Sơn, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - dịch vụ Bồng Sơn.

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

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc khu phố Phụ Đức, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đường Trần Hưng Đạo và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Nút giao thông đường Nguyễn Văn Linh và Biên Cương;

+ Phía Đông giáp: Đường Biên Cương;

+ Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Văn Linh.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 148.667,5 m² ~ (14,87 ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 1.470 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu ở của người dân, đồng thời thực hiện chỉnh trang đô thị và phát triển quỹ đất tạo nguồn thu cho ngân sách, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

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	48.135,70	32,38
-	<i>Đất nhà ở liền kề (433 lô)</i>	<i>48.135,70</i>	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	15.180,60	10,21
-	<i>Đất thương mại</i>	<i>7.384,70</i>	
-	<i>Đất Nhà văn hoá khu thể thao khu phố</i>	<i>1.379,20</i>	
-	<i>Đất giáo dục (trường mầm non)</i>	<i>6.416,70</i>	
3	Đất cây xanh công viên	4.770,30	3,21
4	Đất giao thông	72.562,20	48,81
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>3.869,10</i>	
-	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>63.004,10</i>	
-	<i>Đất hành lang đường quốc lộ 1</i>	<i>5.689,00</i>	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	844,30	0,57
-	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	<i>844,30</i>	
6	Kênh Lại Giang	7.174,40	4,82
Tổng diện tích quy hoạch		148.667,50	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

5.1. Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng tối đa: (63,7 ÷ 95,0)%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 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.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: (3,2 ÷ 4,75) lần.

5.2. Đất thương mại

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,2 lần.

5.3. Đất nhà văn hoá khu thể thao khu phố

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

5.4. Đất giáo dục (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 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

5.5. Đất cây xanh công viên

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;
- 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:

- Khu vực phía Tây kênh Lại Giang hướng dọc chính Tây sang Đông và từ Nam ra Bắc;
- Khu vực phía Đông kênh Lại Giang hướng dọc chính Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam;
- Cao độ thiết kế thấp nhất +8,4m, cao độ thiết kế cao nhất +12,0m.

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 nước bằng cống bê tông ly tâm D(600 ÷ 1000)mm dọc theo các tuyến đường và hệ thống mương hở bê tông dọc mái taluy giáp ranh với khu dân cư hiện trạng để thu gom tất cả nước mặt của khu dân cư thoát về kênh Lại Giang và Sông Lại Giang thông qua cống đầu nối về khu hành chính dịch vụ Bạch Đằng;
- Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm và mương hở bê tông cốt thép.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường Trần Hưng Đạo ở phía Bắc và đường Biên Cương ở phía Đông khu dân cư;

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông đảm bảo lưu thông trong khu dân cư có lộ giới quy hoạch từ (13÷24)m;

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 02 bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe ô tô cho khu dân cư.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy xử lý nước Bồng Sơn. Vị trí đầu nối dự kiến ở phía Bắc tại đường Trần Hưng Đạo.

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí 14 trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=333,07$ ($m^3/ngày. đêm$).

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch tại đường Nguyễn Văn Linh.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 04 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất mỗi trạm 400KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 1.371,5 KW.

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 hoặc PE đường kính D(200÷315)mm để thu gom nước thải sinh hoạt đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: 278,53 ($m^3/ngày. đêm$).

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn được phân loại và tổ chức thu gom, vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 1,47 (tấn/ngày. đêm).

6.6. 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 đường Nguyễn Văn Linh, đường Trần Hưng Đạo và đường Biên Cương.

7. Đánh giá môi trường chiến lược: Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường 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.

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. UBND phường Bồng Sơn (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; 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 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; Chủ tịch UBND phường Bồng Sơn 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.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung