

**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 năm 2023

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới**

### **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 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 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; 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 18542/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 Tam Quan – Hoài Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 388/UBND-QHKT ngày 28/02/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới;

Căn cứ Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 139/TTr-QLĐT ngày 30/8/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới.

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

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

+ Phía Bắc giáp: Đường Chế Lan Viên;

+ Phía Nam giáp: Sông Tân Thành;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Đường Lê Thánh Tông và khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 54.052,10 m<sup>2</sup> ~ (5,41ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 357 người.

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa định hướng Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn.

- Đầu tư xây dựng Chợ Tam Quan Bắc kết hợp với khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh,

nhằm di dời chợ Tân Thành đã xuống cấp và diện tích hạn chế đồng thời hình thành khu chợ truyền thống và chợ hải sản khu vực phía Bắc thị xã, kết hợp khu dân cư mới và các công trình dịch vụ công cộng phục vụ khu ở, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa 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 chuẩn bị đầu tư xây dựng.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề (99 lô)	10.880,10	20,13
2	Đất thương mại, dịch vụ (xây dựng chợ)	13.676,30	25,30
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.327,30	4,31
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	27.168,40	50,26
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>158,30</i>	
-	<i>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>27.010,10</i>	
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>54.052,10</b>	<b>100,00</b>

#### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

##### a) Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng tối đa:  $(68,81 \div 100,00)\%$ , tùy theo diện tích lô đất;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 04 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 đối lưng nhau lùi vào 1,5m so với ranh giới lô đất.

- Hệ số sử dụng đất tối đa:  $(2,75 \div 4,00)$  lần.

##### b) Đất thương mại, dịch vụ (xây dựng chợ)

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ 3m;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

##### c) Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- 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 sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +1,5m, cao độ thiết kế cao nhất +1,6m.

#### 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 cống hộp thoát nước chính trên đường số 1, kích thước  $b \times h = 4,5 \times 2$ m; hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D600mm nằm dọc theo các tuyến đường và mương hộp bê tông, kích thước 0,5x0,5m tại khu vực giáp ranh với khu dân cư hiện trạng để thu gom tất cả nước mặt của chợ và khu dân cư thoát về sông Tân Thành ở phía Nam tại 01 cửa xả.

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm và mương bê tông cốt thép.

### *6.2. Giao thông*

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường Lê Thánh Tông ở phía Tây và đường Chế Lan Viên ở phía Bắc khu vực lập quy hoạch;

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong chợ và khu dân cư có lộ giới đường từ (13,5 ÷ 26,0)m;

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch bãi đỗ xe trong chợ và khu dân cư đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe ô tô;

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

### *6.3. Cấp nước*

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước sạch của Công ty TNHH cấp thoát nước Miền Trung, đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng tại ngã tư đường Lê Thánh Tông và đường Chế Lan Viên ở phía Tây Bắc;

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D110mm, D50mm.

- 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 04 trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường đảm bảo công tác chữa cháy cho chợ và khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước:  $Q = 422,08$  (m<sup>3</sup>/ngày. đêm).

### *6.4. Cấp điện*

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng tại ngã tư đường Lê Thánh Tông và đường Chế Lan Viên ở phía Tây Bắc;

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 560KVA; 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: 412 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 đường kính D225mm, D315mm, ống uPVC D168mm 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.

- Lưu lượng trung bình: 64,07 (m<sup>3</sup>/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: 0,33 (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 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 Lê Thánh Tông ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch.

**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 trước 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 Tam Quan Bắc (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

chính 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 Tam Quan 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 và các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Chung**