

**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 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân**

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; 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 Quyết định số 9164/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân;

Căn cứ Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 14/5/2021 của UBND tỉnh chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Phúc Gia Tân;

Căn cứ Văn bản số 1299/UBND-VX ngày 12/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư Phúc Gia Tân, phường Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 184-KL/TU ngày 25/7/2023 của Thị uỷ Hoài Nhơn Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Thị uỷ (phiên họp thường kỳ tháng 7 năm 2023);

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 124/TTr-QLĐT ngày 04/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

- Phạm vi ranh giới: Điều chỉnh phạm vi ranh giới phía Tây của dự án đưa phần diện tích đất ở tái định cư, đất ở hiện trạng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân ra ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch, đảm bảo tính kỹ thuật để xây dựng hệ thống thoát nước, thu gom nước thải cho khu dân cư.

- Diện tích lập quy hoạch: Điều chỉnh giảm tổng diện tích lập quy hoạch từ 42.029,15m² xuống 39.801,68m² (giảm 2.227,47m²).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 612 người.

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh công cộng từ 3.159,55m² lên 4.181,02m² (tăng 1.021,47m²); tăng diện tích đất cây xanh cách ly từ 809,30m² lên 3.568,65m² (tăng 2.759,35m²) và tăng diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật từ 12.649,81m² lên 12.817,39m² (tăng 167,58m²).

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở từ 19.880,72m² xuống 16.463,72m² (giảm 3.417m²).

Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh

S T T	Theo Quyết định số 9164/QĐ- UBND ngày 20/12/2020 của UBND thị xã			Điều chỉnh			Diện tích tăng (+) giảm (-) (m ²)
	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất quy hoạch khu ở	35.690,08	84,92	Đất quy hoạch khu ở	33.462,13	84,07	(-)2.227,95
1	Đất ở liên kề (187 lô)	19.880,72	47,30	Đất ở liên kề (146 lô)	15.241,02	38,29	(-)4.639,70
2				Đất ở biệt thự (05 lô)	1.222,7	3,07	(+)1.222,70
3	Đất cây xanh công cộng	3.159,55	7,52	Đất cây xanh công cộng	4.181,02	10,51	(+)1.021,47
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.649,81	30,10	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.817,39	32,20	(+)167,58
II	Đất hành lang an toàn đường sắt	6.339,07	15,08	Đất hành lang an toàn đường sắt	6.339,55	15,93	(+)0,48
1	Đất cây xanh cách ly	809,30	1,93	Đất cây xanh cách ly	3.568,65	8,97	(+)2.759,35
2	Đất giao thông	5.529,77	13,15	Đất đường gom dọc đường sắt	2.770,90	6,96	(-)2.758,87
Tổng cộng		42.029,15	100,00	Tổng cộng	39.801,68	100,00	(-)2.227,47

3. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

Điều chỉnh mật độ xây dựng của từng lô đất đảm bảo tuân thủ theo quy QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Cụ thể như sau:

- Đất nhà ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa: $(71,6 \div 100,0)\%$ tùy theo diện tích từng lô đất.

- Đất nhà ở biệt thự
- + Mật độ xây dựng tối đa: $(56,9 \div 74,5)\%$ tùy theo diện tích từng lô đất;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông
 - + Bổ sung đường gom dọc đường sắt lộ giới 3,5m, điều chỉnh lộ giới đường ĐS4 từ 16m xuống 7m chạy song song với đường gom kết hợp tạo mặt đường có bề rộng 7m;
 - + Điều chỉnh mở rộng mặt đường ĐS1 (đoạn từ đường ĐS3 đến đường Quang Trung) từ 7,0m lên 8,0m;
 - + Điều chỉnh lộ giới quy hoạch đường ĐS2 (đoạn từ đường ĐS3 đến ĐS4) từ 13m lên 15m; (đoạn từ đường ĐS3 đến đường Quang Trung) từ 9m lên 12,75m;
 - + Điều chỉnh lộ giới quy hoạch đường ĐS3 đoạn phía Bắc đường ĐS1 từ 7,5m lên 8m;
- Hạ tầng về cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông: Bố trí ngầm dưới vỉa hè các trục đường điều chỉnh (*chi tiết kèm theo bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật*).

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 9164/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân.

5. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đề án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 9164/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn. 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. Công ty TNHH đầu tư Lê Gia NEULAND (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 đề 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 Hoài Tân; Giám đốc Công ty TNHH đầu tư Lê Gia NEWLAND 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