

**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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Bàu Muồng, khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây**

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 18541/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 Hoài Thanh Tây – Hoài Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1288/UBND-QHKT ngày 21/7/2022 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Muống, khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây;

Căn cứ Quyết định số 16381/QĐ-UBND ngày 23/10/2022 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Muống, khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 94/TTr-QLĐT ngày 14/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Muống, khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Muống, khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây.

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

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc khu phố Ngọc An Trung, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc - Nam;

+ Phía Tây giáp: Đường bê tông hiện trạng và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Đường Nguyễn Văn Trỗi và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Trãi và khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 50.273,60 m² ~ (5,02 ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 492 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 Hoài Thanh Tây - Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đồng thời thực hiện chỉnh trang đô thị, xây dựng khu dân cư có kiến trúc cảnh quan hài hòa đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, góp phần 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. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở quy hoạch mới (123 lô)	17.129,65	34,07
-	<i>Đất nhà ở liền kề (109 lô)</i>	<i>13.514,75</i>	
-	<i>Đất nhà ở biệt thự (14 lô)</i>	<i>3.614,90</i>	
2	Đất nhà ở hiện trạng	5.770,90	11,48
3	Đất cây xanh, mặt nước	3.399,92	6,76
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>2.495,58</i>	
-	<i>Đất cây xanh chuyên dụng</i>	<i>904,34</i>	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.457,34	6,88
-	<i>Đất taly</i>	<i>1.858,97</i>	
-	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	<i>105,00</i>	
-	<i>Đất kênh thoát nước</i>	<i>1.493,37</i>	
5	Đất giao thông	20.515,79	40,81
-	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>19.100,47</i>	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>1.415,32</i>	
Tổng diện tích quy hoạch		50.273,60	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Đất nhà ở quy hoạch mới

- Đất nhà ở liền kề

+ Mật độ xây dựng tối đa: (70,5 ÷ 81,7)%;

+ 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: (3,6 ÷ 4,3) lần.

- Đất nhà ở biệt thự
- + Mật độ xây dựng tối đa: (61,3 ÷ 65,0)%;
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 03 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.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,9 lần.

b) Đất cây xanh

- 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: Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +4,05m, cao độ thiết kế cao nhất +4,95m.

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÷1500)mm nằm dọc theo các tuyến đường và mương hở bê tông tại mái taluy giáp ranh với khu dân cư hiện trạng để thu gom tất cả nước mặt của khu dân cư thoát về mương đất hiện trạng ở phía Bắc qua đường Nguyễn Trãi bằng cống hộp bê tông cốt thép.

- 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 Nguyễn Trãi ở phía Bắc và đường N2 khu tái định cư dự án đường kết nối với đường ven biển (ĐT639);

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông đảm bảo lưu thông trong khu dân cư có lộ giới đường như sau: Đường D1, D2, S1, S2, S3 lộ giới quy hoạch 14m, đường D3 lộ giới quy hoạch 12,5m, đường N2 lộ giới quy hoạch 16m;

- 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 Tây Bắc tại đường Quang Trung (QL1) cách khu quy hoạch khoảng 145m và tại đường N2 khu tái định cư dự án đường kết nối với đường ven biển (ĐT639) ở phía Nam khu quy hoạch.

- 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 04 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: $Q=73,33$ (m³/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 Nam khu quy hoạch tại đường N2.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 300KVA; 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: 242,95 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 D200mm 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: 47,23 (m³/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: 442,8 (kg/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 đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường Quang Trung (QL1) 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 Hoài Thanh Tây (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 Hoài Thanh Tây 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