

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, thương mại -
dịch vụ phía Tây Bàu Hồ, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 về 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 61/UBND-KT ngày 06/01/2022 của UBND tỉnh về việc giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phần mở rộng khu tái

định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ cầu Lại Giang đến cầu Thiện Chánh (giai đoạn 2);

Căn cứ Văn bản số 1410/UBND-KT ngày 21/3/2022 của UBND tỉnh về việc chủ trương chuyển giao Chủ đầu tư lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Bàu Hồ, phường Hoài Hương, Thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 125-KL/TU ngày 13/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 4032/UBND-KT ngày 16/7/2022 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, thương mại - dịch vụ phía Tây Bàu Hồ;

Theo Quyết định số 18543/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực đô thị Hoài Hương - Hoài Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 25/TTr-SXD ngày 23/02/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, thương mại - dịch vụ phía Tây Bàu Hồ, phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Hoài Hương, thị xã Hoài Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và ruộng lúa;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp: Đường Võ Nguyên Giáp (ĐT.639);
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và ruộng lúa.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 121.481,52m² (khoảng 12,1ha).

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị Hoài Hương - Hoài Nhơn đã được phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng khu đô thị, thương mại - dịch vụ kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực; kết hợp chỉnh trang tạo không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	42.992,81	35,39
1	Đất nhà ở liền kề (302 lô)	42.992,81	
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	22.417,56	18,45
1	Đất văn hoá (<i>nhà sinh hoạt khối phố</i>)	945,59	
2	Đất giáo dục (<i>trường mầm non</i>)	2.351,25	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11.067,11	
4	Đất thương mại	8.053,61	
III	Đất đường giao thông	50.496,15	41,57
IV	Đất bãi đỗ xe	1.443,47	1,19
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4.131,53	3,40
1	Đất taluy	3.961,53	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối (TXLNT)	170,00	
	Tổng cộng	121.481,52	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, chiều cao tầng đối với các loại đất được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Chi tiết theo hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo.

- Đất xây dựng công trình công cộng - dịch vụ (trường mầm non và nhà sinh hoạt khối phố): Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa: 5%; tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ thiết kế san nền thấp nhất +3.50m; cao độ thiết kế san nền cao nhất +8.03m; hướng dốc thoát nước chính tập trung về tuyến kênh dọc ranh phía Bắc khu quy hoạch; độ dốc san nền bên trong khu quy hoạch tối thiểu $i=0,20\%$.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Giải quyết thoát nước bên ngoài liên quan đến dự án: Bố trí tuyến mương hộp dọc theo ranh giới quy hoạch ở phía Nam để thu gom nước mặt cho khu vực dân cư hiện trạng đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa khu quy hoạch.

- Thoát nước nội bộ trong khu quy hoạch: Bố trí hệ thống hố ga, các tuyến cống thoát nước ngang đường và dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông để

thu gom nước mặt thoát về các cửa xả tại phía Bắc khu quy hoạch.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch hệ thống giao thông, đầu nối với tuyến đường ĐT.639 tại 01 điểm tại phía Đông; phía Nam đầu nối với đường Bà Triệu (tuyến đường Tài Lương đi Ca Công) tại 03 điểm.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới từ 13,5m đến 28m kết nối với trục giao thông đối ngoại.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối với tuyến cấp nước hiện có trên đường Bà Triệu (tuyến đường Tài Lương đi Ca Công) ở phía Nam khu đất.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy được quy hoạch, thiết kế đi ngầm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 1.250kVA. Quy hoạch, bố trí các trạm biến áp để phục vụ cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng; hệ thống đường dây cấp điện, chiếu sáng quy hoạch bố trí đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc quy hoạch đi ngầm. Tại các nút giao các trục giao thông trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát. Quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

f) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 208,33 m³/ngày.đêm.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mắt nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Tây Bắc khu quy hoạch (đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường và khoảng cách ly cây xanh) để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở, ngành có liên quan và UBND thị xã Hoài Nhơn theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát và triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng