

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Phú Mỹ 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 xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Phú Mỹ Tân;

Căn cứ Văn bản số 706/SXD-QHKT ngày 01/4/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Phú Mỹ Tân;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 326/TTr-QLĐT ngày 26/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Phú Mỹ Tân, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Phú Mỹ Tân.

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

- Vị trí lập quy hoạch nằm ở khu vực Đồng Phú Trắng, thuộc phường Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Trường THCS Hoài Tân và đất ruộng lúa;
- + Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A;
- + Phía Tây giáp: Đất ruộng lúa.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 312.669,80 m², (31,26 ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019;

- Quy hoạch xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, đồng thời xây dựng khu đô thị hiện đại và tạo cảnh quan kiến trúc hài hòa, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực đô thị Hoài Tân;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo chức năng của đô thị và nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị;

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

4. Chủ đầu tư: UBND thị xã Hoài Nhơn (BQL dự án ĐTXD và PTQĐ làm đại diện chủ đầu tư).

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	131.529,10	42,07
	<i>Đất nhà ở liên kế (910 lô)</i>	<i>110.015,40</i>	
	<i>Đất ở biệt thự (79 lô)</i>	<i>21.513,70</i>	
2	Đất công cộng	19.347,20	6,19
	<i>Đất xây dựng chợ</i>	<i>10.201,80</i>	
	<i>Đất thương mại - dịch vụ 1</i>	<i>2.181,20</i>	
	<i>Đất thương mại - dịch vụ 2</i>	<i>2.181,20</i>	
	<i>Đất giáo dục mầm non</i>	<i>4.783,00</i>	
3	Đất cây xanh	26.967,40	8,62
4	Đất mặt nước	6.592,00	2,11
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	350,00	0,11
6	Đất giao thông	127.884,10	40,90
Tổng cộng		312.669,80	100

5.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất các khu

a) Khu phố thương mại - dịch vụ: diện tích 101.743,02m², chiếm tỷ lệ 32,54%, cụ thể:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	33.563,00	32,99
	<i>Đất nhà ở liên kế (254 lô)</i>	<i>33.563,00</i>	
2	Đất công cộng	9.145,40	8,99
	<i>Đất thương mại - dịch vụ 1</i>	<i>2.181,20</i>	
	<i>Đất thương mại - dịch vụ 2</i>	<i>2.181,20</i>	
	<i>Đất giáo dục mầm non</i>	<i>4.783,00</i>	
3	Đất cây xanh	11.203,50	11,01
4	Đất mặt nước	0	0
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0	0
6	Đất giao thông	47.831,12	47,01
Tổng cộng		101.743,02	100

b) Khu đô thị sinh thái: diện tích 108.934,90 m², chiếm tỷ lệ 34,84%, cụ thể:

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	49.779,70	45,70
	<i>Đất nhà ở liên kế (329 lô)</i>	<i>38.983,30</i>	
	<i>Đất ở biệt thự (38 lô)</i>	<i>10.796,40</i>	
2	Đất công cộng	0	0
3	Đất cây xanh	14.627,90	13,43
4	Đất mặt nước	6.592,00	6,05
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	350,00	0,32
6	Đất giao thông	37.585,30	34,50
Tổng cộng		108.934,90	100

c) Khu phố chợ: diện tích 101.991,88 m², chiếm tỷ lệ 32,62%, cụ thể:

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	48.186,40	47,25
	<i>Đất nhà ở liên kế (327 lô)</i>	<i>37.469,10</i>	
	<i>Đất ở biệt thự (41 lô)</i>	<i>10.717,30</i>	
2	Đất công cộng	10.201,80	10,00
	<i>Đất xây dựng chợ</i>	<i>10.201,80</i>	
3	Đất cây xanh	1.136,00	1,11
4	Đất mặt nước	0	0
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0	0
6	Đất giao thông	42.467,68	41,64
Tổng cộng		101.991,88	100

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

Quy mô dân số dự kiến: 3.825 người.

a) *Đất ở*

- Đất ở liền kề:

+ Tổng số căn nhà: 910 căn;

+ Mật độ xây dựng: 80%;

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) 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 đối với các dãy lô đối lưng nhau.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 04 lần.

- Đất ở biệt thự:

+ Tổng số căn nhà: 79 căn;

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (2-3) 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: 1,8 lần.

b) Đất công trình công cộng, thương mại - dịch vụ

- Đất xây dựng chợ:

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao xây dựng: (2-3) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 15m so với chỉ giới đường đỏ trực tiếp giáp với công chính, 6m đối với các tuyến đường tiếp giáp còn lại đối với công trình nhà lồng chính.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Đất thương mại – dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: (5-9) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần.

- Đất xây dựng trường mầm non:

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao xây dựng: (2-3) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

c) Đất cây xanh công viên.

- Mật độ xây dựng: 5%;

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền: Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc. Cao độ thiết kế thấp nhất +6,20m, cao độ thiết kế cao nhất +7,63m.

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 các tuyến cống chính bằng ống bê tông ly tâm D1200mm dọc đường trục chính để thu gom tất cả nước mặt của khu đô thị xả ra kênh nước nằm ở trung tâm đô thị có dòng chảy thoát nước từ Nam ra Bắc. Dọc theo các tuyến đường nội bộ bên trong khu dân cư, bố trí tuyến cống tròn bê tông ly tâm (D600-1000)mm để thu gom nước mưa trên mặt đường qua các hố ga đầu nối vào cống thoát nước chính đảm bảo thoát nước cho khu đô thị.

- Xây dựng các tuyến mương hộp B800-B2000 hoàn trả các tuyến mương thủy lợi tại khu vực đảm bảo tưới nước cho khu đồng ruộng xung quanh.

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

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đường trục chính lộ giới 31m (6m - 8m - 3m - 8m - 6m) đầu nối với đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Đông khi được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu đô thị có lộ giới đường như sau: đường có lộ giới 22m (5m - 12m - 5m), đường có lộ giới 20,5m (5m - 10,5m - 5m), đường có lộ giới 20m (5m - 8m - 7m), đường có lộ giới 18m (5m - 8m - 5m), đường có lộ giới 14m (1m - 8m - 7m), đường có lộ giới 53-: -61m (5m - 8m - 27-: -35m - 8m - 5m).

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Xí nghiệp cấp nước số 2 (thuộc Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định), đầu nối với đường ống cấp nước sạch D250 hiện trạng dọc đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Đông;

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước chính có đường kính D160, D110; mạng lưới ống nhánh có đường kính D90, D63.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=871\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đấu nối với đường dây 22KV, xuất tuyến 478 thuộc trạm biến áp 110KV hiện trạng tại đường Quang Trung (Quốc lộ 1A) ở phía Đông;

- Lưới điện: Xây dựng 08 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 400KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm trong hào kỹ thuật để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Hạ ngầm và hoàn trả 04 tuyến đường dây 22kV hiện trạng thuộc trạm biến áp 110kV Hoài Nhơn cắt qua khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 4.062,5KW.

7.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D(150-300)mm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải ở phía Bắc đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: $559,98\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

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.

7.6. 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 trên đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Đông;

- Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc.

7.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện đánh giá tác động môi trường ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

8. Tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng toàn dự án dự kiến:
1.777.080.730.000 đồng.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: kèm theo đồ án quy hoạch.

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. BQL dự án đầu tư Xây dựng và Phát triển quỹ đất (đại diện chủ đầu tư):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai, 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;

- Lập các thủ tục hồ sơ điểm đầu nối với đường Quang Trung (quốc lộ 1A) trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận trước khi triển khai xây dựng dự án.

- 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 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; Giám đốc BQL dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND phường Hoài Tân 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;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung