

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Tân Thành 1 (khu đô thị Khang Mỹ Lộc),
phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.**

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;

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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 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 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 8351/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 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 Tân Thành 1 (khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 320/SXD-QHKT ngày 04/02/2021 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 Tân Thành 1 (khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 118/TTr-QLĐT ngày 05/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Thành 1 (khu đô thị Khang Mỹ Lộc), phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn.

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 Đông: Giáp đường bê tông và khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây: Giáp đường sắt Bắc - Nam;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc: Giáp đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 159.683,16m² (15,96 ha). Trong đó:

+ Đất quy hoạch khu dân cư: 126.980,42m² (12,69ha);

+ Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang: 30.537,79m² (3,05ha);

+ Đất hành lang an toàn đường sắt: 2.164,95m² (0,21ha).

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 phường Tam Quan Bắc;

- 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:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất hiện trạng cải tạo	30.537,79	19,12
1	Đất ở hiện trạng (32 hộ dân)	19.349,47	
2	Đất trụ sở khu phố Tân Thành 1	1.153,53	
3	Đất trường mầm non Tam Quan Bắc	3.780,36	
4	Đất giao thông định hướng mở rộng	5.853,85	
5	Đất tín ngưỡng (miếu thờ)	400,58	
II	Đất quy hoạch khu ở mới	126.980,42	79,52
1	Đất ở (442 lô)	45.915,23	28,75
	Đất ở liền kề (352 lô)	35.139,36	
	Đất ở biệt thự (12 lô)	3.425,13	
	Đất ở kết hợp thương mại (78 lô)	7.350,74	
2	Đất công trình công cộng	4.725,73	2,96
3	Đất cây xanh	19.718,30	12,35
	Đất cây xanh công viên	12.199,59	
	Đất cây xanh cách ly	7.518,71	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.907,16	1,82
	Đất khu xử lý nước thải	614,27	
	Đất mái taluy	1.714,68	
	Mương nước	578,21	
5	Đất giao thông	53.714,00	33,64
	Đất giao thông quy hoạch mới	51.517,28	
	Đất giao thông dự kiến mở rộng	2.196,72	
III	Đất hành lang an toàn đường sắt	2.164,95	1,36
Tổng cộng		159.683,16	100,00

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

Quy mô dân số dự kiến: 1.768 người;

a) Đất ở

- Đất ở liền kề:

+ Tổng số căn nhà: 352 căn;

+ Mật độ xây dựng: Từ (72,4% đến 100%) tùy theo diện tích từng lô đất;

+ Tầng cao xây dựng: 03 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: 03 lần.

- Đất ở biệt thự:

+ Tổng số căn nhà: 12 căn;

+ Mật độ xây dựng: Từ (58,66% đến 67,61%) tùy theo diện tích từng lô đất;

+ Tầng cao xây dựng: 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: 2,1 lần.

- Đất ở kết hợp với thương mại:

+ Tổng số căn nhà: 78 căn;

+ Mật độ xây dựng: Từ (78,51% đến 100%) tùy theo diện tích từng lô đất;

+ Tầng cao xây dựng: 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 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.

b) 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 và từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +2,0m, cao độ thiết kế cao nhất +2,8m.

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 tuyến mương chính bằng ống bê tông ly tâm D1500mm ở giữa khu đô thị để thu gom tất cả nước mặt của khu đô thị đầu nối với mương hộp qua đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT639) và xả ra sông Kho dầu. Dọc theo các tuyến đường nội bộ bên trong khu dân cư, bố trí tuyến cống tròn bê tông ly tâm (D600-1200)mm để thu gom nước mưa trên mặt đường qua các hố ga đầu nối vào mương hộp chính đảm bảo thoát nước cho khu đô thị.

- Xây dựng các tuyến mương hở B500-B600 phân giáp ranh với các khu dân cư hiện trạng để đảm bảo thoát nước cho các khu dân cư hiện trạng.

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm (D600-D1500)mm và mương hở bê tông cốt thép.

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT639) ở phía Nam và đường Trần Quang Khải ở phía Đông.

- 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 20m (5m - 10m - 5m), đường có lộ giới 16m (4m - 8m - 4m), đường có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m), đường có lộ giới 12,5m (3,5m - 7m - 2m).

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Nhà máy nước sạch của Công ty TNHH cấp thoát nước Miền Trung, đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng dọc đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT639) ở phía Nam;

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính (D63 - D110)mm;

- 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: $Q=287,9\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng tại đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT639) ở phía Nam;

- Lưới điện: Xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 560KVA và 400KVA; 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: 1.563,6 KW.

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 D300mm.

- 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 Nam đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: 169,7m³/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 đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT639);

- 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. 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 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 các 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 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;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung