

**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 10 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây  
(trụ sở cũ 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 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 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 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 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 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Quyết định số 7262/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 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 trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ phường Hoài Thanh Tây);*

*Căn cứ Văn bản số 2399/SXD-QHKT ngày 17/9/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ phường Hoài Thanh Tây);*

*Căn cứ Văn bản số 660/ĐSNB-KTAT ngày 07/10/2021 của Công ty cổ phần Đường Sắt Nghĩa Bình về việc ý kiến phạm vi hành lang ATGT đường sắt thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ phường Hoài Thanh Tây);*

*Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 919/TTr-QLĐT ngày 18/10/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ 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 trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ phường Hoài Thanh Tây).

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

Khu vực lập quy hoạch thuộc khu phố Tài Lương 1 và khu phố Tài Lương 3, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, gồm 02 khu vực:

- Phân khu A: Diện tích 39.081,87 m<sup>2</sup> (phía Tây đường sắt Bắc Nam), có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đường dân sinh và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường Bà Triệu;
- + Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc Nam;
- + Phía Tây giáp: Đường Quang Trung (QL1A) và khu dân cư hiện trạng.

- Phân khu B: Diện tích 18.975,10 m<sup>2</sup> (phía Đông đường sắt Bắc Nam), có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Mương nước và trường mầm non Hoài Thanh Tây;
- + Phía Đông giáp: Đường Lê Đại Hành;
- + Phía Tây giáp: Đường sắt.
- Tổng quy mô diện tích lập quy hoạch: 58.056,97 m<sup>2</sup> ~ (5,81ha).
- Quy mô dân số dự kiến: 456 người.

### 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;

- Quy hoạch xây dựng khu trung tâm thương mại – dịch vụ đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đáp ứng cầu nhà ở, lưu trú, nghỉ ngơi, giải trí của người dân địa phương, du khách trong và ngoài nước, đồng thời chỉnh trang và tạo cảnh quan kiến trúc hài hòa, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực đô thị Hoài Thanh Tây;

- 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

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (114 lô)	14.226,39	24,50
2	Đất thương mại - dịch vụ	4.068,03	7,01
3	Đất công trình công cộng	775,63	1,33
4	Đất cây xanh	1.854,68	3,19
5	Đất mặt nước	5.733,72	9,88
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.396,74	4,13
7	Đất hành lang an toàn đường sắt	7.580,45	13,06
8	Đất giao thông	21.421,33	36,90
<b>Tổng cộng</b>		<b>58.056,97</b>	<b>100,00</b>

## 5.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất các khu

a) Khu A (phía Tây đường sắt) diện tích 39.081,87m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 67,32%.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (66 lô)	7.984,75	20,43
2	Đất thương mại - dịch vụ	4.068,03	10,41
	<i>Đất nhà hàng - khách sạn</i>	<i>2.358,65</i>	
	<i>Đất khu vui chơi giải trí</i>	<i>1.709,38</i>	
3	Đất công trình công cộng	458,25	1,17
	<i>Đất sinh hoạt khu phố</i>	<i>458,25</i>	
4	Đất cây xanh	894,06	2,29
5	Đất mặt nước	3.629,79	9,29
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	880,68	2,25
	<i>Đất mái taluy</i>	<i>880,68</i>	
7	Đất hành lang an toàn đường sắt	5.684,37	14,54
8	Đất giao thông	15.481,94	39,62
	<i>Đất thuộc lộ giới QLIA</i>	<i>3.263,95</i>	
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>11.696,62</i>	
	<i>Đất bãi đậu xe</i>	<i>521,37</i>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>39.081,87</b>	<b>100,00</b>

a) Khu B (phía Đông đường sắt) diện tích 18.975,10m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 32,68%.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (48 lô)	6.241,64	32,90
2	Đất công trình công cộng	317,38	1,67
	<i>Đất sinh hoạt khu phố</i>	<i>317,38</i>	
3	Đất cây xanh	960,62	5,06

4	Đất mặt nước	2.103,93	11,09
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.516,06	7,99
	<i>Đất mái taluy</i>	<i>1.156,22</i>	
	<i>Đất trạm xử lý nước thải</i>	<i>359,84</i>	
6	Đất hành lang an toàn đường sắt	1.896,08	9,99
7	Đất giao thông	5.939,39	31,30
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	<i>5.518,43</i>	
	<i>Đất bãi đậu xe</i>	<i>420,96</i>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>18.975,10</b>	<b>100,00</b>

## 6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

### a) Đất ở liền kề

+ Tổng số căn nhà: 114 căn;

+ Mật độ xây dựng: (67,8-100)% tùy theo diện tích 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.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.

### b) Đất công trình thương mại - dịch vụ

- Đất xây dựng nhà hàng, khách sạn:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: 05 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.

- Đất xây dựng khu vui chơi, giải trí:

+ Mật độ xây dựng: 60%

+ Tầng cao xây dựng: 03 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

*c) Đất xây dựng công trình công cộng (nhà sinh hoạt khu phố):*

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao xây dựng: 02 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

*d) Đất cây xanh công cộng:*

- 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 Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +4,02m, cao độ thiết kế cao nhất +6,04m.

### **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;

- Dọc theo các tuyến đường nội bộ xây dựng các tuyến cống tròn bê tông ly tâm D(600-1200)mm để thu gom nước mưa trên mặt đường qua các hố ga xả ra hồ cảnh quan, kênh hiện trạng hiện trạng tại 04 cửa xả; xây dựng các tuyến mương hộp bê tông B500mm tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để thu nước chống ngập úng tại khu dân cư hiện trạng.

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

### **7.2. Giao thông:**

- Đường giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường Quang Trung (Quốc lộ 1A) ở phía Tây lộ giới quy hoạch là 58m tại 02 điểm đã có đường hiện trạng cải tạo, mở rộng và đường Lê Đại Hành ở phía Đông lộ giới quy hoạch 22,5m tại 01 điểm khi có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý đường bộ.

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông giữa các hạng mục công trình có lộ giới đường như sau: đường lộ giới 20m (6,0m – 8,0m – 6,0m), đường lộ giới 16m (4,0m – 8,0m – 4,0m), đường lộ giới 13m (3,0m – 7,0m – 3,0m) và đường có lộ giới 12m (3,0m – 7,0m – 2,0m).

- 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, đấu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng D200mm dọc đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Tây.

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D(63-110)mm;

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu 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:  $Q=85,35\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

### 7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia từ đường dây 22KV hiện trạng tại đường Quang Trung (quốc lộ 1A) ở phía Tây;

- Lưới điện: Xây dựng 02 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 360KVA, 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;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 605,7 KVA.

### 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 D200mm.

- 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 bể xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình:  $56,45\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

b) Quản lý chất thải rắn: 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).

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

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 đầu tư 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 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;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Chung**