

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Bình Chương Nam, phường Hoài Đức**

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 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 6623/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 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 Bình Chương Nam, phường Hoài Đức;

Căn cứ Văn bản số 959/SXD-QHKT ngày 29/4/2021 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 Bình Chương Nam, phường Hoài Đức;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 347/TTr-QLĐT ngày 03/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình Chương Nam, phường Hoài Đức, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình Chương Nam, phường Hoài Đức.

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

- Vị trí lập quy hoạch thuộc khu phố Bình Chương Nam, phường Hoài Đức, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đất lúa;

+ Phía Nam giáp: Đường Thành Thái;

+ Phía Đông giáp: Suối Bình Chương;

+ Phía Tây giáp: Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 1A).

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 298.620,79m², ~ (29,86 ha);

- Quy mô dân số dự kiến: 3.434 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 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 Hoài Đức;

- 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 công cộng, thương mại – dịch vụ	13.977,90	4,64
1	Đất nhà văn hóa	752,20	
2	Đất trường mầm non	1.728,50	
3	Đất thương mại - dịch vụ	11.365,00	
II	Đất ở	113.875,60	38,13
1	Đất ở hiện trạng	8.078,00	
2	Đất ở mới	105.797,60	
	<i>Đất ở biệt thự (56 lô)</i>	18.203,90	
	<i>Đất nhà ở liên kế (765 lô)</i>	87.593,70	
III	Đất cây xanh, mặt nước	65.445,50	21,89
1	Đất cây xanh công viên	52.957,10	
2	Đất cây xanh cách ly	9.709,30	
3	Đất mặt nước	2.706,60	
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.282,80	0,77
1	Bãi đỗ xe	1.106,20	
2	Trạm xử lý nước thải	1.176,60	
V	Đất giao thông	103.243,69	34,57
Tổng cộng		298.620,79	100

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) *Đất công cộng, thương mại - dịch vụ*

- Đất nhà văn hóa:

+ Mật độ xây dựng: (30-40)%

+ Tầng cao xây dựng: (1-2) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ các trục đường tiếp giáp với lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

- Đất trường mầm non:

+ Mật độ xây dựng: (30-40)%

+ Tầng cao xây dựng: (1-2) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp với lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

- Đất thương mại – dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: (40-50)%

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp với lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

b) Đất ở

* Đất ở hiện trạng:

+ Mật độ xây dựng: (50-100)% tùy vào diện tích lô đất;

+ Tầng cao xây dựng: (2-5) tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp với lô đất;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.

* Đất ở mới:

- Đất ở biệt thự:

+ Tổng số căn nhà: 56 căn;

+ Mật độ xây dựng: (50-60)% tùy vào diện tích lô đất;

+ 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.

- Đất ở liền kề:

+ Tổng số căn nhà: 765 căn;

+ Mật độ xây dựng: (70-100)% tùy vào diện tích lô đất;

+ 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: 5 lần.

c) Đất cây xanh công viên, mặt nước

- 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 Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất (+)7,10m, cao độ thiết kế cao nhất (+)11,70m.

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;

- Quy hoạch 03 lưu vực thoát nước: Phía Tây đường Quang Trung chia làm 02 lưu vực thoát nước, phía Đông 01 lưu vực thoát nước tất cả xả ra suối Bình Chương tại 03 cửa xả ở phía Đông. Xây dựng các tuyến cống chính bằng ống bê tông ly tâm D(1000-1500)mm dọc các tuyến đường trục chính để thu gom tất cả nước mặt của khu đô thị xả ra suối Bình Chương. Dọc theo các tuyến đường nội bộ bên trong khu dân cư, bố trí tuyến cống tròn bê tông ly tâm D(300-800)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.

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

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường N5 lộ giới 27m (5m - 7,5m - 2m - 7,5m - 5m) đầu nối với đường Nguyễn Văn Linh (quốc lộ 1A) ở phía Tây thông qua đường gom khi được

cấp thảm quyền chấp thuận và định hướng đầu nối với đường gom đường sắt Bắc Nam ở phía Đông;

+ Tuyến đường Quang Trung lộ giới 30m (5m - 9m - 2m - 9m - 5m) đầu nối với đường Nguyễn Văn Linh (quốc lộ 1A) tại nút giao thông ngã ba Cầu Dội ở phía Nam và đầu nối với trung tâm phường Bồng Sơn ở phía Bắc.

- 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:

- + Tuyến đường N1 có lộ giới 18m, mặt cắt ngang (5m - 8m - 5m);
 - + Tuyến đường N2 có lộ giới 18,5m, mặt cắt ngang (4m - 10,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N3 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N4 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N6 có lộ giới 18,5m, mặt cắt ngang (4m - 10,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N7 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N8 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N9 có lộ giới 14,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 3m);
 - + Tuyến đường N10 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N11 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N12 có lộ giới 18,5m, mặt cắt ngang (4m - 10,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N13 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N14 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m);
 - + Tuyến đường N15 có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m).
 - + Tuyến đường Thành Thái có lộ giới 15,5m, mặt cắt ngang (4m - 7,5m - 4m).
- 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 D200mm hiện trạng dọc đường Nguyễn Văn Linh (quốc lộ 1A) ở phía Tây và ống cấp nước sạch D110mm hiện trạng dọc đường Quang Trung ở phía Đông.

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước chính có đường kính D160mm, D110mm; mạng lưới ống nhánh có đường kính D50mm, 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 kết hợp mạng cắt, đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách 120m/trụ.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=1.048\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đấu nối với đường dây 22KV hiện trạng tại vị trí cột số 73, lộ (476 H.N.H) đường Nguyễn Văn Linh (quốc lộ 1A) ở phía Tây Bắc;

- Lưới điện: Xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 3x1.250KVA; 02 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 1.000KVA; 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;

- Hạ ngầm và hoàn trả các tuyến đường dây 22kV hiện trạng đi qua khu quy hoạch;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 5.350,3KAV.

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.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy. Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm đường kính D(300-400)mm, ống đầu nối nước thải từ các lô đất để hố ga thu gom nước thải sử dụng ống nhựa UPVC đường kính D(140-300)mm.

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

- Trạm xử lý nước thải công suất Qnt= 700m³/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 lượng chất thải rắn phát sinh: 5,34 tấn/ngày-đêm.

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 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. Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng toàn dự án: 2.152,85 tỷ 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 Nguyễn Văn Linh (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 Đức 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