

Số: 2705/QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày 23 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật 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 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 Thông báo Kết luận số 658-TB/HU ngày 27/9/2019 Thông báo Kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy (nay là Thị ủy) phiên họp thường kỳ, ngày 25-26/9/2019;

Căn cứ Văn bản số 735/SXD-QHKT ngày 14/4/2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thỏa thuận nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 94/TTr-QLĐT ngày 21/7/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, nhà ở xã hội, bến xe khách và bến xe tải thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn;

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

- Thuộc khu phố Phú Đức, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Cụm công nghiệp Bồng Sơn;

+ Phía Nam giáp: Kênh Lại Giang;

+ Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A mới;

+ Phía Tây giáp: Nhà máy nước sạch Bồng Sơn và khu xử lý nước thải Cụm công nghiệp Bồng Sơn.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 12,49 ha.

3. Tính chất 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 được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019.

- Chính trang đô thị, khai thác hiệu quả sử dụng đất, kiểm soát phát triển không gian kiến trúc, nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị theo hướng hiện đại, có đặc trưng riêng;

- Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (bến xe loại II), hoàn chỉnh cơ sở vật chất, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội cho địa phương;

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất ở	28.095,4	22,5
02	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ	6.314,7	5,1
03	Đất công viên cây xanh	11.273,1	9,0
04	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	49.319,2	39,5
05	Đất bến xe	29.941,5	23,9
Tổng cộng		124.943,9	100,0

4.2. Bảng cân bằng sử dụng đất các khu:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất khu nhà ở xã hội diện tích 20.241,8m², chiếm tỷ lệ 16,2%, cụ thể:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất nhà ở xã hội	12.503,4	61,9	173
	Lô OXH-01	4.451,9		62
	Lô OXH-02	4.196,4		58
	Lô OXH-03	3.855,1		53
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	7.711,4	38,1	
	Tổng cộng	20.214,8	100,0	

b) Bảng cân bằng sử dụng đất khu nhà ở quy hoạch mới diện tích 51.043,8m², chiếm 40,8%, cụ thể:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất ở quy hoạch mới	15.592,0	30,5	122
	Lô đất tái định cư (TDC)	4.614,0		36
	Lô đất ở quy hoạch mới (DO-01)	4.614,0		36
	Lô đất ở quy hoạch mới (DO-02)	6.364,0		50
2	Đất công trình công cộng và thương mại dịch vụ	6.314,7	12,4	
	Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ	2.556,1		
	Đất xây dựng công trình công cộng khu ở	2.303,7		
	Đất bảo tồn (Đình Phụ Đức)	1.454,9		
3	Đất công viên cây xanh	10.917,6	21,4	
	Đất công viên cây xanh	7.370,0		
	Đất cây xanh thuộc hành lang đường bộ	3.547,6		
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	18.219,5	35,7	
	Tổng cộng	51.043,8	100,0	

c) Bảng cân bằng sử dụng đất khu bến xe khách và bến xe tải diện tích 53.685,3 m², chiếm 43%, cụ thể:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất bến xe	29.941,5	55,8
	Đất xây dựng công trình	3.393,0	
	Đất bãi đỗ xe	12.100,0	
	Đất cây xanh	1.700,0	
	Đất giao thông tỉnh	12.748,5	
2	Đất giao thông đối ngoại	23.388,3	43,5
3	Đất cây xanh (dãi phân cách)	355,5	0,7
Tổng cộng		53.685,3	100,0

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

Quy mô dân số dự kiến: 1.180 người;

a) Đất nhà ở xã hội:

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%;
- Tầng cao xây dựng: (01- 02) tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi vào 1,5m so với ranh giới lô đất.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 02 lần.

b) Đất nhà ở thương mại và tái định cư:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%;
- Tầng cao xây dựng: (01 - 06) tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi vào 2,0m so với ranh giới lô đất.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.

c) Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Số tầng xây dựng tối đa: 03 tầng
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

d) Đất xây dựng bến xe:

- Mật độ xây dựng công trình tối đa: 15%

- Số tầng xây dựng tối đa: 03 tầng
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,45 lần.

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền: dựa vào cao độ tự nhiên san gạt tại chỗ đào các vị trí gò đồi sang đắp các vị trí trũng thấp, hướng dốc chính từ Bắc về Nam;
- Cao độ thiết kế: Cao độ thiết kế thấp nhất (+) 7,8m, cao độ thiết kế cao nhất (+) 17,9m.

b) Thoát nước mưa:

- 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;
- Hướng thoát: Hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông dọc theo tuyến đường trục chính có lộ giới 26m. Đầu nối vào hệ thống thoát nước dọc quốc lộ 1A khi được cấp thẩm quyền cho phép. Hướng thoát nước phụ từ Bắc về Nam theo các đường nội bộ và xả ra kênh Lại Giang tại 02 cửa xả;
- Kết cấu: Sử dụng hệ thống công tròn bê tông ly tâm D(400-800)mm, trên mạng lưới thoát nước bố trí các ga thăm phục vụ kiểm tra, thông cống trong quá trình vận hành, quản lý.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường trục chính ĐS1 đầu nối với đường quốc lộ 1A có lộ giới 26m (4,0m - 8,0m - 2,0m - 8,0m - 4,0m);
- Đường giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường nội bộ trong khu vực có lộ giới 12m (3,0m - 6,0m - 3,0m); đường 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m); đường 16m (4,0m - 8,0m - 4,0m); đường 16,5m (3,0m - 10,5m - 3,0m).
- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước sạch Bồng Sơn ở phía Tây khu quy hoạch, mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt dọc theo các tuyến đường để cung cấp cho toàn khu quy hoạch.
- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D(80-150)mm, loại ống uPVC;
- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 508 m³/ngày - đêm

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ nguồn điện lưới quốc gia từ đường dây 22KV, vị trí đầu nối tại đường vào cụm công nghiệp Bồng Sơn ở phía Bắc dẫn về khu quy hoạch.

- Mạng lưới: Xây dựng cáp điện 22/0,4KV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường, xây dựng 02 trạm biến áp có công suất 400KVA và 01 trạm biến áp có công suất 100KVA, 01 trạm biến áp có công suất 650KVA phục vụ toàn khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện: 1.120KW

6.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng mới và đồng bộ hệ thống thoát nước thải trong phạm vi khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống uPVC D(200-300)mm cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy. Các tuyến ống thu gom nước thải được đặt trên vỉa hè, tìm ống cách mép hè 1,0m – 1,5m.

- Nước thải được thu gom tập trung tại các tuyến đường dẫn về trạm xử lý nước thải của cụm công nghiệp Bông Sơn ở phía Tây khu quy hoạch.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: 407m³/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.

6.6. Thông tin liên lạc:

Sử dụng tuyến cáp quang từ Host Viễn thông thị xã Hoài Nhơn dọc tuyến đường quốc lộ 1A của khu vực. Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm, đặt trong ống PVC.

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

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ 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. Phòng Quản lý đô thị (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; Chủ tịch UBND phường Bồng Sơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./. *R_v*

Nơi nhận:

- Như điều 3:

- Lưu: VT *vt*



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung