

**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 3 năm 2024

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư khu phố 3, phường Tam Quan**

### **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 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 và 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*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; 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 Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*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; 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; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 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; Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 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 18542/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 894/UBND-XD ngày 20/4/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố 3, phường Tam Quan;*

*Căn cứ Quyết định số 13690/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của Chủ tịch UBND thị xã về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố 3, phường Tam Quan;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 65/TTr-QLĐT ngày 06/3/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố 3, phường Tam Quan, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố 3, phường Tam Quan.

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

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc phường Tam Quan, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Đường quy hoạch mới và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch mới và đất ruộng lúa;
- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường Nguyễn Trân.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 64.938,44m<sup>2</sup> ~ (6,5ha).
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 659 người.

### 3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan - Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khớp nối với khu vực xung quanh. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, hài hòa nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo môi trường sống chất lượng cho dân cư tại đô thị, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá của thị xã, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề (183 lô)	24.547,80	37,80
2	Đất cơ sở giáo dục mầm non	1.058,50	1,63
3	Đất cây xanh	3.531,50	5,44
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>2.874,90</i>	
-	<i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>	<i>656,60</i>	
3	Đất di tích, tôn giáo	83,50	0,13
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	15.426,84	23,76
-	<i>Đất bể xử lý nước thải</i>	<i>50,00</i>	
-	<i>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</i>	<i>15.376,84</i>	
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác	20.290,30	31,24
-	<i>Đất giao thông</i>	<i>19.302,50</i>	
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>987,80</i>	
<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>64.938,44</b>	<b>100,00</b>

## 5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

### a) Đất nhà ở liền kề

- Mật độ xây dựng tối đa: 88% (tùy theo diện tích lô đất);
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng phía sau giữa hai dãy phố đối lưng nhau lùi vào so với ranh giới lô đất 2m.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,4 lần.

### b) Đất cơ sở giáo dục mầm non

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

### c) Đất di tích, tôn giáo

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,4 lần.

### d) Đất cây xanh

- Mật độ xây dựng tối đa: 5,0%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ 6m.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,051 lần.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông và từ Bắc về Nam. Cao độ thiết kế thấp nhất +2,90m, cao độ thiết kế cao nhất +5,80m.

### 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 hệ thống thoát nước bằng mương bê tông B(400x600)mm nằm dọc khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng và hệ thống cống bê tông ly tâm D(600÷1000)mm nằm dọc theo các tuyến đường thu gom toàn bộ nước mặt của khu dân cư thoát về mương đất ở phía Đông Nam tại 01 cửa xả và đấu nối với hệ thống thoát nước của đường Nguyễn Trân tại 01 điểm ở phía Đông Bắc.

- Quy hoạch hoàn trả tuyến mương thủy lợi B(1000x1000)mm dọc tuyến đường ĐS8.

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

### 6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch đầu nối với đường Nguyễn Trân ở phía Bắc tại 02 điểm, đầu nối với đường Phan Đăng Lưu ở phía Đông tại 01 điểm, đầu nối với đường Lý Thường Kiệt ở phía Tây tại 01 điểm.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu dân cư có lộ giới từ  $(13 \div 20)$ m.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch bãi đỗ xe diện tích 987,8m<sup>2</sup>.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

### 6.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Xí nghiệp cấp nước số 2 - Chi nhánh công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định, dự kiến đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng tại đường Nguyễn Trân ở phía Bắc khu dân cư.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy có đường kính D110mm, mạng lưới ống cấp nước sinh hoạt có đường kính D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy. Các tuyến ống cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí các họng cứu hỏa D100mm đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước:  $Q=134$  (m<sup>3</sup>/ngày. đêm).

### 6.4. Cấp điện

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, dự kiến đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng trên đường Nguyễn Trân.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 560KVA; hệ thống đường dây trung thế 22KV, đường dây hạ thế 0,4KV và đường dây chiếu sáng đi ngầm để phục vụ cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 576KVA.

### 6.5. Vệ sinh môi trường

#### a) Thoát nước thải

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

- Quy hoạch mới và đồng bộ hệ thống thu gom nước thải trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống đường kính D200mm để thu gom nước thải sinh hoạt đưa về bể xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường. Giai đoạn đầu sử dụng bể tự hoại 5 ngăn để xử lý nước thải, khi hệ

thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của thị xã được đầu tư thì đầu nối vào hệ thống chung, điểm đầu nối dự kiến tại đường Nguyễn Trần.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình: 82 (m<sup>3</sup>/ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn:

- Rác thải và chất thải rắn được phân loại và tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 593 (kg/ngày).

6.6. Hệ thống viễn thông thụ động

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống mạng cáp điện thoại, đường truyền internet tốc độ cao được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường Nguyễn Trần ở phía Bắc khu dân cư.

**7. Đánh giá môi trường chiến lược:** Lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có) khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

**8. 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. Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ (cơ quan được giao tổ chức lập quy hoạch):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai (đăng tải thông tin trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam; Cổng thông tin điện tử thị xã Hoài Nhơn), 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 ở thị xã và Sở Xây dựng;

- 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, Kinh tế 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, đầu 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, Kinh tế; Chủ tịch UBND

phường Tam Quan 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;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Chí Công**