

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư, dịch vụ, thương mại, dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn
(địa phận qua hai phường Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam)**

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 2281/QĐ-UBND ngày 06/07/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển huyện Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 10155/QĐ-UBND ngày 17/7/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 13776/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn (nay là 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 dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển huyện Hoài Nhơn (địa phận qua hai xã Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam);

Căn cứ Văn bản số 3052/SXD-QHKT ngày 17/12/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại, dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn (địa phận qua hai phường Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam);

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 614/TTr-QLĐT ngày 23/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại, dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn (địa phận qua hai phường Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại, dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn (địa phận qua hai phường Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam);

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

- Vị trí của khu vực lập quy hoạch: Khu vực ven biển phía Đông đường ĐT639 thuộc địa giới hành chính hai xã Tam Quan Bắc và Tam Quan Nam, huyện Hoài Nhơn, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Cửa biển Tam Quan;

+ Phía Nam giáp: Rừng phòng hộ;

+ Phía Tây giáp: Đường ĐT639;

+ Phía Đông giáp: Biển Đông.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 378.390,4 m² ~ (37,83ha);

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển thị xã Hoài Nhơn;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư, dịch vụ, thương mại đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, mang bản sắc đặc trưng riêng của khu vực ven biển thị xã Hoài Nhơn;

- 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 ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	6.751,2	1,8
1.1	Đất nhà văn hóa	1.119,9	
1.2	Đất giáo dục	5.631,3	
2	Đất dịch vụ - du lịch - khách sạn	99.537,9	26,3
2.1	Đất dịch vụ - du lịch	78.190,5	
2.2	Đất dịch vụ - khách sạn	17.670,4	
2.3	Đất khách sạn	3.677,0	
2	Đất ở đô thị	10.527,2	2,8
2.1	Đất ở hiện trạng	7.161,2	
2.2	Đất ở liền kề quy hoạch mới	3.366,0	
3	Đất quảng trường	10.240,3	2,7
4	Đất công viên cây xanh	28.897,7	7,6
5	Đất giao thông	141.591,0	37,4
6	Đất khác	80.845,1	21,4
6.1	Đất tín ngưỡng (đất Lăng Ông)	800,2	
6.2	Đất lâm nghiệp	73.010,5	
6.3	Đất bãi cát	7.034,4	
Tổng cộng		378.390,4	100,0

5.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất từng khu.

a) Địa phận phường Tam Quan Bắc, diện tích 124.888,3m², chiếm tỷ lệ 33,0% cụ thể:

Bảng cơ cấu sử dụng đất tại phường Tam Quan Bắc

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	6.751,2	5,4
1.1	Đất nhà sinh hoạt khu phố Thiện Chánh 2	497,9	
1.2	Đất nhà văn hóa khu phố Thiện Chánh 1	622,0	
1.3	Đất trường TH số 2 Tam Quan Bắc (sân TDTT)	1.579,8	
1.4	Đất trường mẫu giáo Tam Quan Bắc	4.051,5	
2	Đất dịch vụ - du lịch - khách sạn	30.045,9	24,1
2.1	Đất dịch vụ - du lịch 01	2.440,6	
2.2	Đất dịch vụ - du lịch 02	7.652,5	
2.3	Đất dịch vụ - du lịch 03	2.282,4	
2.4	Đất dịch vụ - khách sạn	17.670,4	
3	Đất quảng trường	10.240,3	8,2
4	Đất công viên cây xanh	4.422,5	3,5
4.1	Đất công viên cây xanh CX01	2.786,1	
4.2	Đất công viên cây xanh CX02	167,1	
4.3	Đất công viên cây xanh CX03	699,9	
4.4	Đất công viên cây xanh CX04	769,4	
5	Đất giao thông	66.718,1	53,4
6	Đất khác	6.710,3	5,4
6.1	Đất tín ngưỡng (đất Lăng Ông)	800,2	
6.2	Đất bãi cát	5.910,1	
Tổng cộng		124.888,3	100,0

b) Địa phận phường Tam Quan Nam, diện tích 253.502,1 m², chiếm tỷ lệ 67,0% cụ thể:

Bảng cân bằng sử dụng đất tại phường Tam Quan Nam

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ - du lịch - khách sạn	69.492,0	27,4

1.1	Đất dịch vụ - du lịch 01	13.251,4	
1.2	Đất dịch vụ - du lịch 02	14.825,8	
1.3	Đất dịch vụ - du lịch 03	13.846,5	
1.4	Đất dịch vụ - du lịch 04	10.773,2	
1.5	Đất dịch vụ - du lịch 05	13.118,1	
1.6	Đất khách sạn	3.677,0	
2	Đất ở đô thị	10.527,2	4,2
2.1	Đất ở hiện trạng	7.161,2	
2.2	Đất ở liền kề quy hoạch mới	3.366,0	
3	Đất công viên cây xanh	24.475,2	9,7
3.1	Đất cây xanh công viên CX01	5.527,5	
3.2	Đất cây xanh công viên CX02	549,8	
3.3	Đất cây xanh công viên CX03	4.131,1	
3.4	Đất cây xanh công viên CX04	5.579,8	
3.5	Đất cây xanh công viên CX05	1.887,0	
3.6	Đất cây xanh công viên CX06	6.800,0	
4	Đất giao thông	74.872,9	29,5
4.1	Đất bãi đậu xe	7.047,2	
4.2	Đất giao thông	67.825,7	
5	Đất khác	74.134,8	29,2
5.1	Đất lâm nghiệp	73.010,5	
5.2	Đất bãi cát	1.124,3	
Tổng cộng		253.502,1	100,0

6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

a) Đất công trình công cộng

- Đất nhà văn hóa

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ đường dọc bờ biển

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,4 lần.

- Đất giáo dục
- + Mật độ xây dựng: 40%
- + Tầng cao xây dựng: 03 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với ranh giới lô đất.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

b) Đất công trình dịch vụ - du lịch - khách sạn

- Đất dịch vụ du lịch
- + Mật độ xây dựng: 50%
- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,5 lần.

- Đất dịch vụ khách sạn

- + Mật độ xây dựng: 50%
- + Tầng cao xây dựng: 18 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 09 lần.

- Đất xây dựng khách sạn:

- + Mật độ xây dựng: 50%
- + Tầng cao xây dựng: 07 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.

c) Đất ở liền kề:

- + Mật độ xây dựng: 70,4%;
- + Tầng cao xây dựng: 05 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,52 lần.

d) Đất quảng trường

- + Mật độ xây dựng: 20%
- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng;
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,2 lần.

e) Đất công viên cây xanh.

- 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 (+)4,2m, cao độ thiết kế cao nhất (+)8,5m.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mặt 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 các tuyến cống bằng ống bê tông ly tâm D(400-600-800)mm dọc theo các tuyến đường để thu gom tất cả nước mặt toàn khu đấu nối với hệ thống thoát nước với đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây.

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

7.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đấu nối với đường Võ Nguyên Giáp địa phận phường Tam Quan Bắc có lộ giới 20m, địa phận Tam Quan Nam có lộ giới 30m.

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu vực có lộ giới đường như sau: đường có lộ giới 36m (8m - 8m - 4m - 8m - 8m), đường có lộ giới 24m (4m - 12m - 8m), đường có lộ giới 24m (6m - 12m - 6m), đường có lộ giới 14m (3m - 8m - 3m), đường có lộ giới 12m (3m - 6m - 3m).

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp:

+ Địa phận phường Tam Quan Bắc: Xí nghiệp cấp nước Tam Quan Bắc (thuộc Công ty TNHH Cấp thoát nước Miền Trung), đấu nối với đường ống hiện trạng dọc đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây;

+ Địa phận phường Tam Quan Nam: Xí nghiệp cấp nước số 2 (thuộc Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định), đấu nối với đường ống hiện trạng dọc đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây.

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước chính có đường kính DN150mm; mạng lưới ống nhánh có đường kính DN 80mm.

- 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: $Q=982,9\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đấu nối với đường dây 22KV hiện trạng trên đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây;

- Lưới điện: Xây dựng mỗi điểm dịch vụ du lịch, khách sạn 01 trạm biến áp 22/0,4KV với công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm trong hào kỹ thuật để phục vụ cho hoạt động dịch vụ và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 3.377,4KW.

7.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Xây dựng mới và đồng bộ hệ thống thoát nước thải trong phạm vi từng khu dịch vụ du lịch, khách sạn để xử lý nước thải cho từng khu đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường.

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

- Lưu lượng trung bình: $270,1\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$.

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 đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Võ Nguyên Giáp ở phía Tây;

- Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc.

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 gồm (Sở Xây dựng; phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính – Kế hoạch; UBND phường Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam);

- 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 pháp luật. 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 Tam Quan Bắc, phường Tam Quan Nam 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