

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Bình Phú, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

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 Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 (điều chỉnh tại các Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022; Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023; Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 10/3/2025);

Căn cứ Kết luận số 561-KL/TU ngày 13/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 4105/UBND-KT ngày 19/5/2025 của UBND tỉnh về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình Phú, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 147/TTr-SXD ngày 26/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình Phú, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Thuộc thôn Bình Phú, phường Hoài Thanh Tây, thị xã Hoài Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất ruộng lúa và dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Tuyến đường quy hoạch mới kết nối đường ĐT.639;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng và ruộng lúa;
- Phía Tây giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;

Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 739.136,4 m² (73,9 ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu ở mới, kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Nội dung đồ án quy hoạch:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở (998 thửa)	188.499,1	25,5
1.1	<i>Đất nhà ở liền kề (669 thửa)</i>	<i>102.461,8</i>	<i>13,9</i>
1.2	<i>Đất nhà ở biệt thự (329 thửa)</i>	<i>86.037,3</i>	<i>11,6</i>
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	182.597,1	24,7
-	<i>Đất văn hóa</i>	<i>1.144,6</i>	<i>0,2</i>
-	<i>Đất y tế</i>	<i>1.144,5</i>	<i>0,2</i>
-	<i>Đất giáo dục</i>	<i>19.153,7</i>	<i>2,6</i>
-	<i>Đất thể dục thể thao</i>	<i>11.120,0</i>	<i>1,5</i>
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	<i>150.034,3</i>	<i>20,3</i>
-	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>1.977,2</i>	<i>0,3</i>
3	Đất trụ sở, cơ quan	1.036,5	0,1
4	Đất công trình dịch vụ	16.003,4	2,2
5	Đất công trình dịch vụ du lịch	40.227,3	5,4
6	Mặt nước	42.821,0	5,8
7	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	267.952,0	36,3
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>12.413,2</i>	<i>1,7</i>
-	<i>Xử lý nước thải</i>	<i>4.736,4</i>	<i>0,6</i>
-	<i>Đất giao thông và HTKT khác</i>	<i>250.802,4</i>	<i>33,9</i>
Tổng diện tích quy hoạch (m²)		739.136,4	100,0

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: khoảng 3.593 người.
- Đất nhà ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng. Số tầng nhà thống nhất theo từng dãy, mật độ xây dựng cụ thể theo QCVN 01:2021/BXD.
- Đất nhà ở biệt thự: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng. Số tầng nhà thống nhất theo từng dãy, mật độ xây dựng cụ thể theo QCVN 01:2021/BXD.
- Đất xây dựng công trình dịch vụ: Tầng cao xây dựng tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng cụ thể theo QCVN 01:2021/BXD.
- Đất văn hóa, đất y tế, đất giáo dục, đất trụ sở cơ quan: Tầng cao xây dựng khoảng 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Ngoài ra các công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở khác: sử dụng chung với khu đô thị Trường An tiếp giáp phía Nam khu quy hoạch.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 0,05%. Chỉ tiêu: 41,76 m²/người.
- Bãi đỗ xe: bố trí các bãi đỗ xe phục vụ đỗ xe khu dân cư. Chỉ tiêu 3,45 m²/người.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +5,69m; thấp nhất +4,95m. Hướng dốc san nền: từ Tây khu quy hoạch đến sông Cạn và từ Đông về sông Cạn.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước: từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông. Hệ thống thu gom nước mặt tự chảy, thoát về sông Cạn.

- Khu vực ranh giới tiếp giáp phía Tây: Tại những đoạn mái taluy tiếp giáp khu vực dân cư hiện trạng, bố trí mương thu nước dẫn về hệ thống thoát nước chung.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường ngang kết nối tuyến đường ven biển (ĐT.639), lộ giới 20,5m, bố trí đường gom song hành lộ giới 14m, các tuyến đường trục Bắc Nam lộ giới 24m và 30m. Khu quy hoạch đầu nối với tuyến đường ngang kết nối tuyến đường ven biển tại 04 điểm.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 14m đến 24m kết nối với trục giao thông đối ngoại.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước dự kiến lấy từ nhà máy cấp nước Bồng Sơn và nhà máy nước Lại Giang. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 878 m³/ngày đêm.

- Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

đ) Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện đầu nối từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Tây khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 4.880,53 kVA. Hệ thống cấp điện trung, hạ thế bố trí ngầm trong hệ thống hào kỹ thuật.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm; đảm bảo phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mặt; nước thải được thu gom dẫn về xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải quy hoạch mới nằm ở phía Bắc của khu quy hoạch. Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 686 m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được tập trung và thu gom xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát các nội dung liên quan, đảm bảo việc triển khai thực hiện tuân thủ đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng