

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chung xây dựng
xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn**

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 xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh 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;

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 2224/QĐ-UBND ngày 16/7/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Bộ tiêu chí xã Nông thôn mới và nông thôn mới nâng cao trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 2307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 2043/SXD-QHKT của Sở Xây dựng ngày 01/8/2022 về việc hướng dẫn Bộ Tiêu chí Quốc gia về nông thôn mới, giai đoạn 2021-2025 và thực hiện Phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa” trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 2265/UBND-XD ngày 14/11/2022 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chung xây dựng xã trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 21776/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 08/TTr-QLĐT ngày 10/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch gồm toàn bộ diện tích tự nhiên thuộc địa giới hành chính xã Hoài Châu, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Phường Tam Quan;
- Phía Tây giáp: Huyện An Lão;
- Phía Nam giáp: Xã Hoài Phú;
- Phía Bắc giáp: Xã Hoài Châu Bắc.

2.2. Quy mô diện tích và thời hạn lập quy hoạch

- Quy mô diện tích đất tự nhiên: 2.260,14 ha.
- Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2035 (theo thời hạn Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035).
- + Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025.
- + Giai đoạn dài hạn đến năm 2035.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Nhằm cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 gắn với tái cơ cấu các ngành của thị xã, cấp vùng và cấp tỉnh. Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất hạ tầng xã hội và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng.

- Quy hoạch xây dựng xã Hoài Châu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo theo bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu và định hướng đến năm 2025 đạt chuẩn xã nông thôn mới nâng cao, đến năm 2030 phát triển lên phường gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Đảm bảo đáp ứng yêu cầu tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với ứng phó biến đổi khí hậu, quá trình đô thị hóa và đảm bảo tiêu chí môi trường.

- Làm cơ sở để quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã trong việc lập các quy hoạch chi tiết, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển du lịch, nông nghiệp chất lượng cao... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

4. Dự báo động lực phát triển kinh tế

- Dựa vào đặc điểm, điều kiện tự nhiên, tiềm năng lợi thế về đất đai, tiệm cận với khu vực đô thị Tam Quan. Định hướng cơ cấu kinh tế của địa phương phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp là trung tâm các cụm công nghiệp Hoài Châu và cụm công nghiệp Thành Sơn. Từ đó phát triển kinh tế chuyển dịch từ sản xuất nông nghiệp sang sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đi đôi với phát triển thương mại - dịch vụ - xây dựng và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

- Định hướng của xã

- + Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025 đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao.
- + Giai đoạn dài hạn đến năm 2035 phát triển thành phường Hoài Châu.

5. Dự báo quy mô dân số và lao động

- Dân số hiện trạng đến tháng 12/2021: 9.008 người (Nguồn số liệu: Niên giám thống kê thị xã Hoài Nhơn năm 2021).

- Dự báo dân số và lao động

+ Đến năm 2025: Dân số toàn xã khoảng 10.928 người; dân số trong độ tuổi lao động khoảng 9.835 người.

+ Đến năm 2035: Dân số toàn xã khoảng 15.188 người; dân số trong độ tuổi lao động khoảng 13.669 người.

6. Quy mô đất xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao

Bảng định hướng quy hoạch, đầu tư công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh, thể dục thể thao

S TT	Loại công trình	Diện tích đất (ha)			Đánh giá		Định hướng quy hoạch	
		Hiện trạng	Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025	Giai đoạn dài hạn đến năm 2035	Tiêu chí NTM nâng cáo và kiểu mẫu	Tiêu chí phường	Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025	Giai đoạn dài hạn đến năm 2035
I	Công trình công cộng							
1	Trụ sở							
1.1	Trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã	0,46	0,46	0,59	≥0,1ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥0,1ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Mở rộng, đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết
1.2	Trụ sở công an xã		0,06	0,06	≥0,05ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥0,05ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Quy hoạch xây dựng mới	
2	Công trình y tế							
2.1	Trạm y tế xã	0,23	0,23	0,23	≥0,1ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	01 công trình (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Mở rộng, đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết
3	Công trình văn hoá							
3.1	Nhà văn hoá Trung tâm xã	0,11	0,11	0,11	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo

3.2	Khu Quảng trường, sinh hoạt cộng đồng xã			2,00	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)		Quy hoạch xây dựng mới
4	Công trình dịch vụ							
4.1	Chợ trung tâm xã	0,40	0,40	0,40	≥0,15ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥01 công trình (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo
4.2	Hợp tác xã nông nghiệp	0,07	0,07	0,07	01 công trình (Đáp ứng đủ nhu cầu)	01 công trình (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo
4.3	Bưu điện xã	0,01	0,03	0,03	≥0,015ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥0,015ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Mở rộng, đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết	Sửa chữa, cải tạo
4.4	Cửa hàng dịch vụ trung tâm xã		0,20	0,20	≥0,03ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	1 công trình (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Quy hoạch xây dựng mới	
5	Công trình giáo dục							
5.1	Trường THCS Hoài Châu	1,65	1,65	2,47	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Mở rộng, đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết
5.2	Trường tiểu học	1,22	1,22	1,22				
-	<i>Trường tiểu học xã Hoài Châu (điểm chính)</i>	<i>1,13</i>	<i>1,13</i>	<i>1,13</i>	<i>(Đáp ứng đủ nhu cầu)</i>	<i>(Đáp ứng đủ nhu cầu)</i>	<i>Giữ hiện trạng</i>	<i>Sửa chữa, cải tạo</i>

-	Trường tiểu học xã Hoài Châu (điểm trường thôn Hội An Tây)	0,09	0,09	0,09	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo
5.3	Trường mẫu giáo	0,59	0,61	0,61				
-	Trường mẫu giáo Hoài Châu (Điểm chính)	0,53	0,50	0,50	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo
-	Trường mẫu giáo Hoài Châu (điểm trường thôn Hội An Tây)	0,06	0,11	0,11	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	(Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Mở rộng, đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết
II Công viên cây xanh, thể dục thể thao								
1	Sân vận động xã	1,91	1,91	1,53	$\geq 0,5$ ha (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥ 1 m ² / người (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Giữ hiện trạng	Sửa chữa, cải tạo, diện tích giảm do mở rộng lộ giới đường
2	Công viên trung tâm xã, công viên cây xanh tại các điểm dân cư	0,07	5,72	36,72	≥ 4 m ² / người (Đáp ứng đủ nhu cầu)	≥ 2 m ² / người (Đáp ứng đủ nhu cầu)	Quy hoạch xây dựng mới	Quy hoạch xây dựng mới
III Công trình tôn giáo, di tích, danh lam thắng cảnh								
1	Khu dịch vụ du lịch sinh thái Bàu Sen			8,97				Quy hoạch xây dựng mới
2	Khu dịch vụ du lịch sinh thái hồ Đập Cẩm		1,86	1,86			Quy hoạch xây dựng mới	Quy hoạch xây dựng mới
3	Khu dịch vụ du lịch sinh thái An Sơn			1,77				Quy hoạch xây dựng mới

4	Khu di tích lịch sử Cẩm An Sơn	4,08	4,08	4,08			Bảo quản, tu bổ, phục hồi	Tiếp tục bảo quản, tu bổ, phục hồi
5	Đất xây dựng các chức năng khác		3,13	3,13			Quy hoạch xây dựng mới	Quy hoạch xây dựng mới

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng		Quy hoạch đến 2025		Quy hoạch đến 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	1.662,52	73,56	1.616,00	71,50	1.404,57	62,15
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	709,74		656,68		445,25	
1.1.1	<i>Đất trồng cây hàng năm</i>	<i>693,91</i>		<i>601,06</i>		<i>389,63</i>	
-	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>528,22</i>		<i>468,31</i>		<i>311,03</i>	
-	<i>Đất trồng cây hàng năm khác</i>	<i>165,69</i>		<i>132,75</i>		<i>78,60</i>	
1.1.2	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	<i>15,83</i>		<i>55,62</i>		<i>55,62</i>	
1.2	Đất lâm nghiệp	952,78		959,32		959,32	
-	<i>Đất rừng sản xuất</i>	<i>857,86</i>		<i>854,08</i>		<i>854,08</i>	
-	<i>Đất rừng phòng hộ</i>	<i>94,92</i>		<i>105,24</i>		<i>105,24</i>	
2	Đất xây dựng	514,26	22,75	560,30	24,79	771,73	34,14
2.1	Đất ở	350,39		370,87		404,72	
2.1.1	<i>Đất ở hiện trạng</i>	<i>350,39</i>		<i>350,39</i>		<i>370,87</i>	
2.1.2	<i>Đất ở quy hoạch mới</i>	-		<i>20,48</i>		<i>33,85</i>	
2.2	Đất công cộng	6,06		6,86		8,86	
2.2.1	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	<i>0,46</i>		<i>0,59</i>		<i>0,59</i>	

2.2.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,23		0,23		0,23	
2.2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	4,15		4,30		4,30	
2.2.4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất sinh hoạt cộng đồng	0,81		1,31		3,31	
2.2.5	Đất chợ	0,40		0,40		0,40	
2.2.6	Đất bưu điện	0,01		0,03		0,03	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	3,34		9,51		40,51	
2.3.1	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (cấp xã)	3,27		3,79		3,79	
2.3.2	Đất vui chơi, giải trí công cộng (trừ bãi tắm)	0,07		5,72		36,72	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	5,77		7,10		17,68	
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	31,82		34,94		123,64	
2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	1,80		3,13		3,13	
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	115,08		127,64		172,94	
2.7.1	Đất giao thông	77,67		97,78		143,08	
2.7.2	Đất xử lý chất thải rắn	-		0,20		0,20	
2.7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	37,41		26,89		26,89	
2.7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	-		2,77		2,77	
2.8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	-		0,19		0,19	
2.9	Đất quốc phòng, an ninh	-		0,06		0,06	
3	Đất khác	83,36	3,69	83,84	3,71	83,84	3,71
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	83,36		83,84		83,84	
Tổng diện tích tự nhiên		2.260,14	100,00	2.260,14	100,00	2.260,14	100,00

8. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

8.1. Chỉ tiêu đất xây dựng

- Đất ở tại các khu dân cư mới tối đa: 45m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu: 5m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng tại các điểm dân cư nông thôn mới đạt tối thiểu 4m²/người.
- Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật tối thiểu: 5m²/người.

8.2. Các chỉ tiêu kiến trúc

a) Công trình nhà ở

- Mật độ xây dựng gộp tại các điểm dân cư tối đa: 60%.
- Tầng cao:
 - + Nhà ở riêng lẻ ngoài khu vực trung tâm tầng cao tối đa: 03 tầng.
 - + Nhà ở riêng lẻ tại khu vực trung tâm tầng cao tối đa: 05 tầng.

b) Công trình dịch vụ công cộng

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

c) Công trình thương mại - dịch vụ khác

- Mật độ xây dựng thuần tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

9. Định hướng quy hoạch không gian tổng thể xã: Không gian xã Hoài Châu được quy hoạch theo 3 phân khu chức năng:

- Phân khu 1 (thuộc các thôn Thành Sơn, An Quý Bắc, An Quý Nam, Hội An, Hội An Tây): Phát triển “không gian trung tâm xã”. Không gian các khu ở; các công trình dịch vụ, công cộng; công viên cây xanh, thể dục thể thao cấp xã.

- Phân khu 2 (thuộc các thôn An Quý Nam, An Quý Bắc, Thành Sơn Tây, Tân An, Tân Trung): Phát triển “vùng xanh sản xuất nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ”. Đề đảm bảo cấu trúc tái cơ cấu ngành nông nghiệp cần chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo hướng/mô hình nông nghiệp chất lượng cao... vừa giữ vai trò là không gian xanh vừa là hình ảnh minh họa cho sự phát triển của cảnh quan nông nghiệp gắn với đô thị hiện đại có bản sắc.

- Phân khu 3 (thuộc thôn Thành Sơn Tây và An Quý Bắc): Phát triển “sản xuất công nghiệp hiện đại” hình thành các cụm công nghiệp lớn như cụm công nghiệp Hoài Châu và cụm công nghiệp Thành Sơn.

9.1. Định hướng hệ thống trung tâm xã

Khu trung tâm xã bao gồm khu vực trung tâm xã hiện hữu, mở rộng về hướng Đông Bắc, Tây Nam, diện tích khoảng 192,68ha thuộc các thôn An Sơn,

An Quý, An Quý Nam. Chức năng là khu trung tâm hành chính, dịch vụ - công cộng, tập trung các công trình: Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân xã, các công trình công cộng xã hội (y tế, văn hóa, giáo dục...), công viên cây xanh, khu thể dục thể thao, khu sinh hoạt cộng đồng...; khu dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn và các khu dịch vụ - thương mại như: chợ, cửa hàng xăng dầu, nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí...

9.2. Tổ chức hệ thống khu dân cư mới và cải tạo các khu dân cư hiện trạng

- Phát triển khu dân cư mới tại khu vực trung tâm: Trên cơ sở khu dân cư hiện trạng quanh khu vực trung tâm hành chính xã hiện có, tiến hành chuyển đổi một số diện tích đất nông nghiệp sản xuất kém hiệu quả để xây dựng khu vực dân cư mới.

- Cải tạo khu dân cư cũ: Giữ lại hệ thống dân cư trên địa bàn các thôn hiện trạng. Tiến hành chỉnh trang, xây dựng tường rào, ngõ xóm sạch sẽ; xây dựng các tuyến đường ngõ xóm xanh, sạch, đẹp. Mở rộng các khu dân cư hiện trạng, trong đó tận dụng các vị trí đất bằng chưa sử dụng, đất màu kém hiệu quả để chuyển thành đất ở, nhằm đáp ứng nhu cầu của việc gia tăng dân số khi hình thành các cụm công nghiệp.

9.3. Định hướng tổ chức hệ thống quảng trường, vườn hoa công viên

- Quy hoạch tổ chức không gian Quảng trường, công viên cây xanh mặt nước tại khu trung tâm xã.

- Quy hoạch xây dựng mới các công viên, vườn hoa tại các điểm dân cư gắn với các nhà văn hóa thôn.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống vườn hoa cây xanh ven các sông, suối, hồ cảnh quan.

9.4. Định hướng quy hoạch phát triển các khu chức năng

a) Quy hoạch khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn: Khu vực chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn tại xã Hoài Châu là khu trung tâm chợ xã, cửa hàng dịch vụ trung tâm.

- Khu trung tâm chợ xã hiện trạng tại thôn An Sơn, diện tích 0,4ha đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu, ưu tiên phát triển về: Thương mại (chuyên doanh bán buôn nông sản và vật tư nông nghiệp, chế biến bảo quản); về dịch vụ sản xuất nông nghiệp, tập trung phát triển các lĩnh vực (khuyến nông, bảo vệ thực vật, thú y, quản lý chất lượng, chuyển đổi số), dịch vụ thị trường (phân tích, dự báo thị trường; thông tin thị trường, xúc tiến thương mại; quản lý vệ sinh an toàn thực phẩm, quản lý chất lượng; bảo hiểm rủi ro, phòng chống thiên tai; bảo vệ môi trường).

- Cửa hàng dịch vụ trung tâm xã được quy hoạch mới tại khu vực tiếp giáp tuyến đường 26 tháng 3 nối dài, diện tích 0,2ha.

b) Định hướng phát triển thương mại – dịch vụ

Quy hoạch các điểm thương mại dịch vụ dọc đường 26 tháng 3 nổi dài, tại nút giao đường trục chính đô thị phía Tây quốc lộ 1A và đường Nguyễn Chí Thanh nổi dài và tại các khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp như Bàu Sen, hồ Đập Cấm...

c) Phát triển Di tích, du lịch sinh thái, danh lam thắng cảnh

- Quy hoạch điểm du lịch sinh thái Bàu Sen, diện tích 8,97ha.
- Quy hoạch điểm du lịch sinh thái hồ Đập Cấm, diện tích 1,86ha.
- Quy hoạch điểm du lịch sinh thái An Sơn, diện tích 2,64ha.
- Quy hoạch điểm du lịch kết hợp Khu di tích lịch sử Cấm An Sơn, diện tích 4,08ha.

9.5. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

- Đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoài Châu (giai đoạn 1), diện tích 26,67ha để thu hút các nhà đầu tư vào hoạt động sản xuất và dần chuyển dịch các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ gây ô nhiễm trong khu dân cư vào cụm công nghiệp.

- Quy hoạch mới cụm công nghiệp Hoài Châu (giai đoạn 2), diện tích 13,80ha theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Quy hoạch mới cụm công nghiệp Thành Sơn tại thôn Thành Sơn Tây, diện tích khoảng 58,50ha theo định hướng quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó ưu tiên các ngành nghề ít gây ô nhiễm như chế biến các sản phẩm nông, lâm nghiệp, chế tạo máy móc, nông cụ, sản xuất vật liệu xây dựng...

9.6. Định hướng phát triển sản xuất nông, lâm nghiệp

- Khu vực chuyên trồng lúa tại các thôn Tân An, Tân Trung, An Quý Bắc, An Quý Nam, Thành Sơn Tây, Thành Sơn.

- Cây lâu năm: Hình thành vùng trồng cây ăn quả với các loại cây chủ lực tại khu vực chân đồi thuộc thôn Tân An và Thành Sơn Tây. Tăng cường ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, sử dụng các giống mới có năng suất, chất lượng cao phù hợp với điều kiện đất đai, khí hậu ở địa phương.

- Cây hàng năm các loại: Hình thành vùng chuyên canh sản xuất rau, đậu, vùng trồng hoa các loại tại thôn An Quý Bắc, An Quý Nam; ưu tiên sản xuất rau, quả, các loại hoa có giá trị, ứng dụng công nghệ cao theo hướng tổ chức sản xuất và phát triển kinh tế nông thôn tích hợp đa giá trị (kinh tế, văn hóa, môi trường).

- Khu vực phát triển trồng rừng gỗ lớn tại khu vực đồi núi phía Tây.

- Khoanh nuôi, bảo tồn rừng tự nhiên, rừng phòng hộ tại khu vực đồi núi phía Tây và khu vực xung quanh hồ Hồ Giang.

- Chăn nuôi: Tập trung nâng cao chất lượng đàn vật nuôi, nâng cao chất lượng con giống được lai tạo, đa dạng hóa sản phẩm vật nuôi trên cơ sở tổ

chức mạng lưới thú y cơ sở hoạt động có hiệu quả. Vật nuôi được ưu tiên phát triển gồm có bò, heo, các loại gia cầm...

10. Định hướng tái cơ cấu ngành nông nghiệp gắn với ứng phó biến đổi khí hậu, quá trình đô thị hóa đảm bảo tiêu chí môi trường nông thôn và đô thị

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp thông qua các giải pháp tổng thể về quy hoạch, đầu tư, khoa học kỹ thuật, phát triển nguồn nhân lực, phân công lao động trong nông nghiệp,...

- Chuyển dịch trong nội bộ cơ cấu ngành nông nghiệp. Kết hợp chặt chẽ nông nghiệp với lâm nghiệp để hỗ trợ nhau trên cơ sở phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp sạch thân thiện với môi trường.

- Tiến hành rà soát, quy hoạch, tái bố trí sử dụng đất đai. Phát triển nông nghiệp luôn gắn liền với bố trí, sử dụng đất đai tiết kiệm và hiệu quả, nhằm hạn chế tình trạng hạn hán, lũ lụt, xói mòn, sạt lở. Bên cạnh đó, cơ cấu lại quỹ đất nông nghiệp để khuyến khích sản xuất hàng hóa lớn. Qua đó thúc đẩy sự hình thành các vùng sản xuất nông - lâm nghiệp chuyên canh gắn với kết cấu hạ tầng phù hợp cho việc đầu tư cơ giới hóa, điện khí hóa, thủy lợi hóa, công nghệ chế biến và tiêu thụ sản phẩm.

- Tổ chức lại sản xuất nông nghiệp. Quá trình tái cơ cấu tổng thể ngành nông nghiệp để ứng phó với biến đổi khí hậu đòi hỏi phải tiến hành tổ chức lại sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung, hợp tác đa dạng trên cơ sở đảm bảo lợi ích cho nông dân và các chủ thể khác tham gia.

11. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

11.1. Định hướng quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 bao gồm:

+ Tuyến đường cao tốc Bắc – Nam;

+ Đường tỉnh ĐT638, lộ giới quy hoạch 30m;

+ Đường trục chính đô thị phía Tây Quốc lộ 1A quy hoạch mới, lộ giới quy hoạch 39m;

+ Đường Nguyễn Chí Thanh nối dài, lộ giới quy hoạch 26,5m;

+ Đường Nguyễn Văn Cừ nối dài, lộ giới quy hoạch 26,5m;

+ Đường số 2, lộ giới quy hoạch 26m.

- Giao thông đối nội

+ Nâng cấp, cải tạo, mở rộng và quy hoạch mới các tuyến đường trục chính của xã, lộ giới quy hoạch từ (16÷18)m đảm bảo quy chuẩn theo định hướng đường đô thị.

+ Nâng cấp, cải tạo mở rộng các tuyến đường liên thôn, đường trong khu dân cư lộ giới quy hoạch từ (13÷15)m đảm bảo quy chuẩn theo định hướng đường đô thị.

11.2. Định hướng quy hoạch san nền

- Cao độ xây dựng được xác định trên cơ sở tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành. Cao độ của từng khu vực sẽ khác nhau, phụ thuộc vào điều kiện địa hình, thủy văn.

- Độ dốc nền thiết kế phải đảm bảo thoát nước tự chảy, tránh lồi lõm cục bộ.

- Tại khu vực trung tâm xã và các khu vực bán sát trục đường trung tâm xã, cao độ xây dựng không chế được lấy theo cao độ của các trục đường này.

- Khu vực dân cư, các công trình công cộng, trụ sở, cụm công nghiệp hiện trạng giữ nguyên cốt hiện trạng, các khu vực bị ngập úng tôn nền vượt lũ cao nhất đã xảy ra tại khu vực đó. Những khu xây dựng, phát triển mới cần cao hơn cốt ngập lụt $H_{Lũ\ max} + (0,3 \div 0,5)m$.

11.3. Định hướng quy hoạch thoát nước mưa

- Toàn xã Hoài Châu được phân chia làm 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: lưu vực phía Đông, khu vực thôn Thành Sơn Tây, Tân An, Tân Trung nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên về hệ thống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường giao thông chính dẫn về kênh mương, suối hiện trạng, sau đó thoát ra Sông Nồm.

+ Lưu vực 2: lưu vực phía Nam, toàn bộ khu vực thôn Hội An Tây và một phần xã Hoài Phú, nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên về hệ thống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường giao thông chính dẫn về kênh mương, suối hiện trạng, sau đó thoát ra sông Nồm.

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Các điểm dân cư hiện hữu: Sử dụng hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải. Giai đoạn sau tùy theo tính chất và sự phát triển của mỗi điểm dân cư có thể tách riêng hai hệ thống thoát nước.

+ Các điểm dân cư mới khu trung tâm xã: Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh đảm bảo quy chuẩn theo định hướng đô thị. Chọn kết cấu chính hệ thống thoát nước mưa khu trung tâm xã là cống ngầm.

+ Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu quy hoạch mới phải tách riêng hai hệ thống thoát nước giữa nước mưa và nước thải.

- Hướng thoát: nước mưa tại các khu vực phát triển xây dựng sẽ được thu gom bằng mạng lưới đường cống, rãnh và kênh mương.

- Các điểm xả thoát nước mặt tự nhiên, hướng thoát về phía Sông Nồm.

- Cải tạo, nạo vét và kiên cố hoá hệ thống hồ, kênh mương trục tiêu chính để đảm bảo tốt việc thoát nước mặt. Nâng cấp và hoàn thiện hệ thống kè Sông Nồm.

11.4. Định hướng quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn điện lưới quốc gia và phát triển hệ thống năng lượng xanh (điện mặt trời trên mái nhà, điện gió quy mô nhỏ phục vụ sinh hoạt).

- Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế 22KV: Đầu tư cải tạo nâng cấp các đường dây hiện trạng đã xuống cấp và xây dựng mới hệ thống lưới điện mới đến các khu vực định hướng phát triển nhằm đảm bảo nhu cầu cấp điện toàn bộ địa bàn xã.

+ Lưới điện hạ thế 0,4KV: Tiếp tục đầu tư cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới trên toàn bộ địa bàn xã, bán kính phục vụ của lưới phải đảm bảo $\leq 300m$.

- Trạm lưới: Các trạm biến áp hạ thế hiện có trong khu vực trung tâm xã đã được cải tạo nâng công suất và xây dựng mới cấp điện áp 22/0,4KV sẽ được tiếp tục sử dụng trong giai đoạn tới. Các khu vực phát triển mới tùy theo nhu cầu sẽ bố trí các trạm lưới đảm bảo nhu cầu công suất dùng điện cho từng khu.

- Lưới chiếu sáng: Xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng, chỉ tiêu chiếu sáng đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt đường $\geq 3,5m$ đều được chiếu sáng. Đường có mặt đường $\geq 11m$ bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt đường $\leq 10,5m$ bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

- Tổng nhu cầu dùng điện dự kiến

+ Tổng nhu cầu cấp điện đến năm 2025: 11.719,28KW.

+ Tổng nhu cầu cấp điện đến năm 2035: 35.891,02KW.

11.5. Định hướng quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: dự kiến được cung cấp bởi dự án cấp nước sạch trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống dẫn và phân phối nước sử dụng ống HDPE và được tổ chức theo hệ thống mạng vòng kết hợp với tuyến nhánh và phân bố đến toàn bộ các khu dân cư và vùng dự kiến phát triển.

+ Tuyến đường ống dẫn chính ống D110÷D300 được bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường trục chính. Từ các tuyến ống dẫn chính sẽ phát triển các mạng lưới đường ống nhánh đến từng khu dân cư.

- Giải quyết khi có cháy: Sử dụng nguồn nước sạch cấp cho các khu dân cư và tận dụng hệ thống sông, suối, ao hồ trong khu vực làm nguồn nước chữa cháy, khi có cháy xảy ra sử dụng xe cứu hỏa lấy nguồn nước gần nhất để chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước dự kiến

+ Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2025: 2.106,14 m³/ngày.đêm.

+ Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2035: 4.714,54 m³/ngày.đêm.

11.6. Định hướng quy hoạch thoát nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước với tỷ lệ thu gom giai đoạn đến 2025 là 80% và đến 2035 là 100%.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên.

- Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý riêng tại từng cụm công nghiệp đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải vào nguồn tiếp nhận.

- Nước thải sinh hoạt được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải theo quy hoạch chung đô thị Hoài Nhơn (nhà máy xử lý nước thải, diện tích 2,0ha tại xã Hoài Châu Bắc), đảm bảo nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt toàn xã.

- Sử dụng hệ thống xử lý nước thải riêng đối với khu trung tâm xã và khu dân cư quy hoạch mới, hệ thống thoát nước thải riêng đối với khu dân cư hiện trạng, khu vực chỉnh trang.

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến

+ Lưu lượng nước thải đến năm 2025: 1.458,30 m³/ngày.đêm.

+ Lưu lượng nước thải đến năm 2035: 4.130,40 m³/ngày.đêm.

11.7. Định hướng quy hoạch thu gom chất thải rắn

Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn với 2 loại là vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn hữu cơ (chủ yếu phát sinh từ chăn nuôi gia súc) được ủ tạo thành phân vi sinh phục vụ nông nghiệp. Chất thải rắn vô cơ được chuyển về điểm tập kết chất thải rắn của xã, diện tích 0,2ha để vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của thị xã.

11.8. Quy hoạch nghĩa trang

- Giai đoạn ngắn hạn quy hoạch chỉnh trang khu vực nghĩa trang hiện hữu ở thôn Tân An, nghĩa trang Gò Cừ, Gò Niệm làm khu nghĩa trang nhân dân xã. Dài hạn sử dụng hình thức hỏa táng và chôn cất tại nghĩa trang của 3 xã Hoài Châu, Hoài Châu Bắc, Hoài Sơn tại thôn Tường Sơn Nam xã Hoài Sơn.

- Dần dần di chuyển những khu nghĩa trang nhân dân gần khu vực dân cư, khu vực sản xuất, khu vực gần nguồn nước để cải táng về khu vực nghĩa trang nhân dân tập trung, không để phát sinh thêm nghĩa trang nhỏ lẻ.

12. Định hướng quy hoạch hạ tầng phục vụ sản xuất

- Đường nội đồng, đường lâm sinh: Nâng cấp, cải tạo hệ thống đường nội đồng, đường lâm sinh đảm bảo nhu cầu vận chuyển nông sản, lâm sản.

- Hệ thống thủy lợi

+ Nâng cấp các trạm bơm tưới phục vụ yêu cầu phát triển nông nghiệp. Xây dựng và củng cố hệ thống bờ vùng để phân lưu vực tiêu, cũng như chống lũ. Hệ thống thủy lợi phải đảm bảo thông suốt trong quá trình vận hành.

+ Đầu tư xây dựng các hệ thống bể trữ nước và kênh dẫn nước (bằng bê tông hoặc bằng đường ống) rẽ nhánh vào khu vực sản xuất nông nghiệp, ưu tiên đầu tư đối với khu vực phát triển nông nghiệp công nghệ cao đã được quy hoạch. Thực

hiện bê tông hóa các tuyến kênh mương tưới tiêu nội đồng, hiện đại hóa các thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

- Hệ thống đê điều: Tiến hành nạo vét khơi thông sông Nồm và chỉnh trị dòng suối Găng, gia cố các tuyến đê thiết yếu dọc sông để tăng khả năng phòng chống được lũ.

- Khu hạ tầng phục vụ sản xuất: Quy hoạch khu đất xây dựng công trình hạ tầng phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... quy mô diện tích 0,19ha tại thôn Thành Sơn Tây.

13. Định hướng các giải pháp bảo vệ môi trường

13.1. Các giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường

- Xây dựng hệ thống công viên cây xanh, mặt nước tại khu trung tâm xã và các điểm dân cư tập trung, đặc biệt các trục đường giao thông đối ngoại qua xã.

- Các Cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, khu chăn nuôi giết mổ tập trung bắt buộc phải có hệ thống xử lý chất thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Khai thác hợp lý tài nguyên đất, chống xói mòn và bạc màu đất canh tác. Khuyến khích áp dụng công nghệ sinh học trong nông nghiệp. Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng hoá chất phục vụ nông nghiệp, cấm sử dụng các hoá chất độc hại.

- Tăng cường trồng rừng đầu nguồn, cây cảnh quan dọc các sông, suối, ao, hồ nhằm cải thiện môi trường sống.

13.2. Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường

- Môi trường nước: Giảm lượng phân hóa học và thuốc bảo vệ thực vật, sản xuất sản phẩm sạch, an toàn. Khoanh vùng nuôi gia súc, gia cầm có kiểm soát dịch bệnh, có chuồng trại hợp vệ sinh, tôn trọng nghiêm ngặt quy trình chăn nuôi an toàn dịch bệnh. Khuyến khích các hộ dân sử dụng hố xí tự hoại.

- Môi trường không khí, tiếng ồn: Tại khu trung tâm và các điểm dân cư tập trung: Trồng cây xanh trên vỉa hè, vườn hoa – sân thể thao. Bảo tồn và phát triển diện tích đất lâm nghiệp, tăng độ che phủ rừng.

13.3. Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường

- Cần tăng cường và bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

- Tiến hành xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường. Hình thành mạng lưới giám sát môi trường.

- Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững.

- Tăng cường hỗ trợ thực hiện vệ sinh môi trường nông thôn; phát triển sản xuất theo hướng nông nghiệp sạch.

- Quản lý và giám sát tại các nguồn phát sinh chất thải (khu công nghiệp, khu dân cư, các cơ sở sản xuất – TTCN). Quản lý, giám sát việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hóa học trong sản xuất nông nghiệp.

14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã: Ban hành kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

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. UBND xã Hoài Châu (cơ quan 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.

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để thực hiện các dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt. 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, Công an thị xã 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, Kinh tế; Trưởng Công an thị xã; Giám đốc BQL dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND xã Hoài Châu 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 và các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Chí Công