

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN**

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

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (Điểm tái định cư vị trí 1, vị trí 2)

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 tháng 11 năm 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 Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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 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;

Căn cứ Văn bản số 1973/UBND-KT ngày 14/4/2022 của UBND tỉnh Bình Định về chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư, khu cải táng, bãi đổ vật liệu thải phục vụ dự án đường bộ Cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 906/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc Phê duyệt Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 11720/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của Chủ tịch UBND 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 tái định cư phục vụ GPMB dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (Điểm tái định cư vị trí 1, vị trí 2);

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2415/TTr-QLĐT ngày 08/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (Điểm tái định cư vị trí 1, vị trí 2).

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

- Tổng diện tích quy hoạch: 31.455,96 m² ~ (3,14 ha).

- Tổng quy mô dân số dự kiến khoảng: 348 người

2.1. Vị trí 1:

- Vị trí lập quy hoạch thuộc thôn An Hội, xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Đất trồng lúa;

+ Phía Tây giáp: Đường bê tông nhựa;

+ Phía Nam giáp: Đường bê tông xi măng;

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và đất trồng lúa.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 15.752,49 m² ~ (1,57ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 176 người.

2.2. Vị trí 2:

- Vị trí lập quy hoạch thuộc thôn Hy Văn, xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Đường bê tông xi măng và đất trồng lúa;
- + Phía Tây giáp: Đường bê tông nhựa;
- + Phía Nam giáp: Đất trồng lúa;
- + Phía Bắc giáp: Đường bê tông xi măng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 15.703,47m² ~ (1,57 ha).

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 172 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035.

- Quy hoạch xây dựng khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu tái định cư dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 đoạn qua địa bàn xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của 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 cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (87 lô)	13.581,57	43,18
2	Đất cây xanh	1.784,13	5,67
-	<i>Đất cây xanh công cộng nhóm nhà ở</i>	<i>1.739,13</i>	
-	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	<i>45,00</i>	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.076,11	9,78
4	Đất giao thông	13.014,15	41,37
Tổng cộng		31.455,96	100,00

4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất từng khu

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất vị trí 1

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (44 lô)	5.731,12	36,38
2	Đất cây xanh công cộng nhóm nhà ở	1.739,13	11,04
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.149,27	7,30

4	Đất giao thông	7.132,97	45,28
Tổng cộng		15.752,49	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất vị trí 2

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề (43 lô)	7.850,45	49,99
2	Đất cây xanh cách ly	45,00	0,29
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.926,84	12,27
4	Đất giao thông	5.881,18	37,45
Tổng cộng		15.703,47	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:*5.1. Vị trí 1*

- Đất ở liền kề:

+ Mật độ xây dựng: (70,4 ÷ 90,0)%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi vào 2m so với ranh giới lô đất.

+ Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

- Đất cây xanh công cộng nhóm nhà ở:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

5.2. Vị trí 2

Đất ở liền kề:

- Mật độ xây dựng: (66,0 ÷ 80,5)%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng;

- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi vào 2m so với ranh giới lô đất.

- Hệ số sử dụng đất: (3,3 – 4,0) lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:*

a) San nền:

- Vị trí 1: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam. Cao độ thiết kế thấp nhất +8,22m, cao độ thiết kế cao nhất +8,89m.

- Vị trí 2: Hướng dốc chính từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam. Cao độ thiết kế thấp nhất +5,76m, cao độ thiết kế cao nhất +6,14m.

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.

- Vị trí 1

+ Xây dựng hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D600mm; D800mm nằm dọc theo tuyến đường để thu gom tất cả nước mặt của khu tái định cư thoát về mương bê tông xây mới B=1500mm ở phía Đông tại 02 cửa xả đảm bảo thoát nước mặt cho khu tái định cư.

+ Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm và mương bê tông.

- Vị trí 2

+ Xây dựng hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D600mm; D800mm nằm dọc theo các tuyến đường để thu gom tất cả nước mặt của khu tái định cư thoát về khu vực trũng ở phía Đông tại 02 cửa xả đảm bảo thoát nước mặt cho khu tái định cư. Xây dựng hoàn trả tuyến mương thủy lợi bằng bê tông đảm bảo tưới cho khu vực đồng rộng ở phía Nam khu tái định cư.

+ Kết cấu: Sử dụng hệ thống cống tròn bê tông ly tâm và mương bê tông.

6.2. Giao thông:

a) Vị trí 1

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường bê tông xi măng hiện trạng mở rộng N1 có lộ giới 16m (3,5m-9m-3,5m) ở phía Nam tại 01 điểm và đường bê tông nhựa hiện trạng mở rộng có lộ giới 26,5m (4m-8,5m-1,5m-8,5m-4m) ở phía Tây tại 01 điểm.

- Giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu tái định cư có lộ giới đường như sau: Đường N2, D1 có lộ giới 13,5m (3,0m-7,5m-3,0m).

- Kết cấu mặt đường: Bê tông xi măng.

b) Vị trí 2

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường bê tông xi măng hiện trạng ở phía Đông Nam tại 01 điểm và đường bê tông nhựa hiện trạng mở rộng có lộ giới 26,5m (4m-8,5m-1,5m-8,5m-4m) ở phía Tây Nam tại 01 điểm.

- Giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu tái định cư có lộ giới đường như sau: Đường N1, N2 có lộ giới 13,5m (3,0m-7,5m-3,0m).

- Kết cấu mặt đường: Bê tông xi măng.

6.3. Cấp nước:

a) Vị trí 1

- Nguồn cấp: Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch của thị xã, dự kiến điểm đầu nối tại đường bê tông nhựa hiện trạng ở phía Tây Nam của khu tái định cư khi có đường ống cấp nước sạch đi qua.

- Mạng lưới cấp nước có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 21,86$ (m³/ngày-đêm).

b) Vị trí 2

- Nguồn cấp: Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch của thị xã, dự kiến điểm đầu nối tại đường bê tông nhựa hiện trạng ở phía Tây Nam của khu tái định cư khi có đường ống cấp nước sạch đi qua.

- Mạng lưới cấp nước có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q = 21,36$ (m³/ngày-đêm).

6.4. Cấp điện:

a) Vị trí 1

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng ở phía Đông Nam khu tái định cư;

- Lưới điện: Lắp đặt 01 trạm biến áp công suất 160kVA và hệ thống đường dây trung thế 22KV, đường dây hạ thế 0,4KV, đường dây chiếu sáng đi nối để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 60,27 KW.

b) Vị trí 4

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng ở phía Đông Nam khu tái định cư;

- Lưới điện: Lắp đặt 01 trạm biến áp công suất 160kVA và hệ thống đường dây trung thế 22KV, đường dây hạ thế 0,4KV, đường dây chiếu sáng đi nối để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 57,08 KW.

6.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống đường ống thu gom được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới các tuyến ống thu gom nước thải sử dụng ống HDPE, D200mm. Hiện trạng xã Hoài Sơn chưa có khu xử lý nước thải. Vì vậy trước mắt toàn bộ nước thải sẽ được xử lý nội bộ trong từng hộ dân bằng

các bể tự hoại (giai đoạn trước mắt). Về lâu dài nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải chung của thị xã theo đồ án quy hoạch chung.

- Lưu lượng trung bình:
- + Vị trí 1: 14,08 (m³/ngày-đêm);
- + Vị trí 2: 13,76 (m³/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. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 313,2 (kg/ngày).

6.6. 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 tại khu vực lập quy hoạch.

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 khi triển khai dự án đầu tư xây dựng.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: 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. BQL dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất (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;

- 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, 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; Giám đốc BQL dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND xã Hoài Sơn 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**

Phạm Văn Chung