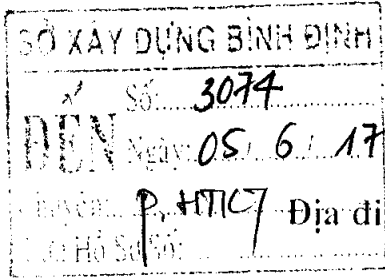


Số: 01/2017/CB-ALP

Bình Định, ngày 01 tháng 6 năm 2017



CÔNG BỐ

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án: Công viên nghĩa trang Bình Định An Viên
Địa điểm xây dựng: Khu vực 8, P. Bùi Thị Xuân, TP. Quy Nhơn

Website

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bình Định;
- Sở Xây dựng Bình Định;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định;
- Sở Tài chính Bình Định;
- Sở Lao động, Thương binh và Xã hội;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- UBND phường Bùi Thị Xuân;
- Công ty cổ phần Môi trường đô thị Quy Nhơn.

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ công văn số 5945/UBND-KTN ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định V/v chủ trương đầu tư nghĩa trang nhân dân tại khu vực 8, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn theo phương thức xã hội hóa;

Căn cứ Văn bản số 5847/UBND-KT ngày 19 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc giới thiệu địa điểm để Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Nghĩa trang An Lộc Phát chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án nghĩa trang nhân dân;

Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại UBND phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 09/5/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên;

Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ nghĩa trang An Lộc Phát thông báo công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên, với các nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ nghĩa trang An Lộc Phát.



2. Tên dự án: Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên

3. Khái quát tình hình:

3.1. Sự cần thiết quy hoạch

Nghĩa trang không chỉ đơn thuần là chôn an táng mà còn là nơi bày tỏ tình cảm, đạo lý của người sống với người đã khuất. Tuy nhiên, bên cạnh nghĩa trang liệt sĩ được quy hoạch, xây dựng một cách bài bản, thì lâu nay nghĩa trang nhân dân hầu như chưa được quan tâm đúng mức như thực tế. Những nghĩa địa tự phát, những khu mộ đồng tộc, đặc biệt là những ngôi mộ riêng lẻ bên hiên nhà, trước cửa, sau vườn hay những cánh đồng theo thói quen truyền thống xuất hiện ngày càng nhiều. Mặt khác, chính quyền nhiều địa phương lâu nay hầu như chưa thực hiện tốt công tác quản lý dẫn tới tình trạng người dân “mạnh ai nấy làm”. Các nghĩa trang này không đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, kiến trúc cảnh quan, gây ô nhiễm môi trường. Từ thực trạng trên cho thấy đã đến lúc phải có giải pháp về quy hoạch xây dựng hệ thống nghĩa trang trên địa bàn thành phố ổn định, lâu dài và có lộ trình thực hiện hợp lý.

Thành phố Quy Nhơn là đô thị loại 1, đang từng bước vào thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa với tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh. Trong đó nhu cầu cần đất chôn cất là nhu cầu thiết yếu của người dân, việc quy hoạch nghĩa trang vừa để phục vụ cho nhu cầu chôn cất của người dân, vừa để quản lý môi trường và tiết kiệm diện tích chôn cất theo quy định của nhà nước.

Hiện nay, tại thành phố Quy Nhơn có nhiều nghĩa trang, nhưng chỉ còn nghĩa trang Bùi Thị Xuân là 15ha, tại khu vực 7 phường Bùi Thị Xuân, khoảng một vài năm nữa sẽ không còn đất cho việc chôn cất, không thể đáp ứng nhu cầu mai táng, cải táng trong thời gian tiếp theo; nhu cầu bức xúc đặt ra là cần bố trí một khu vực nghĩa trang tập trung mới để thực hiện việc chôn cất, cải táng, di dời các ngôi mộ trong các khu vực quy hoạch giải tỏa trong thành phố và nhu cầu chôn cất sau này.

Với thực trạng nêu trên, Nhà đầu tư xin chủ trương của UBND tỉnh, đồng thời thực hiện quy trình lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc quy hoạch công viên nghĩa trang được tổ chức tại UBND phường Bùi Thị Xuân, hầu hết được người dân đồng tình ủng hộ; và được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên tại Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 09/5/2017. Với diện tích 59,11ha, khu đất quy hoạch nghĩa trang mới nằm gần chân đèo Cù Mông, thuộc khu vực 8, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn có vị trí và quy mô khá thuận lợi cho việc xây dựng nghĩa trang; khu vực cách ly với khu dân cư và ít bị ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Quy hoạch xây dựng Nghĩa trang mới theo định hướng là Nghĩa trang sinh thái, thân thiện với môi trường.

Việc đầu tư xây dựng Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên do tư nhân đầu tư (Công ty TNHH XD DV Nghĩa trang An Lộc Phát) theo hình thức nghĩa trang xã hội hóa sẽ giảm áp lực về ngân sách đầu tư cho nhà nước. Đồng thời, hình thành mô hình công viên nghĩa trang đầu tiên trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, đáp ứng nhu cầu an táng ngày càng cao, phù hợp với mọi tầng lớp nhân dân trong thành phố và các khu vực lân cận.

Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên thành phố Quy Nhơn với định hướng triển khai một phần diện tích theo hình thức nghĩa trang nhân dân, một phần diện tích theo hình thức nghĩa trang xã hội hóa kết hợp một phần diện tích dành cho các đối tượng chính sách, xã hội sẽ phù hợp với nhiều đối tượng có nhu cầu và thu nhập khác nhau tại các địa phương. Việc đầu tư như vậy thỏa mãn được nhu cầu thực tế của người dân tại địa phương.

Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên khẳng định trong tương lai không chỉ là nơi an táng người quá cố mà còn là địa điểm tham quan, du lịch, học hỏi kinh nghiệm đầu tư đối với nhân dân trong và ngoài tỉnh.

3.2. Mục tiêu quy hoạch

Đầu tư xây dựng công trình Công viên nghĩa trang Bình Định An Viên nhằm đáp ứng nhu cầu an táng, cải táng của cán bộ và nhân dân thành phố, đảm bảo môi trường sinh thái, vệ sinh môi trường phù hợp với xu thế, định hướng phát triển thành phố Quy Nhơn trong thời gian đến.

4. Quy mô đầu tư xây dựng:

Tổng diện tích quy hoạch: **59,11 ha** gồm 02 Khu chính, trong đó:

a) Khu nghĩa trang thành phố Quy Nhơn

STT	NỘI DUNG	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chôn cất	47.276	75,53
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	6.560	10,48
3	Đất kênh mương, suối	1.880	3,00
4	Đất cây xanh	6.874	10,98
	Tổng cộng	62.590	100,00

b) Khu nghĩa trang Bình Định An Viên

STT	NỘI DUNG	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	18.210	3,45
2	Đất chôn cất	239.309	45,28
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	73.389	13,89
4	Đất kênh mương, suối	22.861	4,33
5	Đất công viên, cây xanh	174.741	33,06
	Tổng cộng	528.510	100,00

(kèm theo Bảng cân bằng sử dụng đất)

Trong quá trình triển khai thực hiện, Nhà đầu tư đề xuất phương án khai thác như sau:

- Dành quỹ đất khoảng >10% (tương đương 6,0ha) để thành phố Quy Nhơn bố trí, sắp xếp cho các đối tượng chính sách, xã hội theo quy định của Pháp luật. Việc bố trí sắp xếp cũng như xác định các đối tượng thụ hưởng được UBND thành phố Quy Nhơn quy định và Nhà đầu tư trực tiếp quản lý.



- Quỹ đất 90% còn lại (tương đương 53,11ha) sẽ do Nhà đầu tư khai thác, kinh doanh.

5. Phương án xây dựng:

5.1. Xây dựng huyệt mộ (kim tĩnh)

Nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng trong quá trình sử dụng đến môi trường và tránh việc xây dựng mộ trong nghĩa trang không theo các quy định về quản lý kiến trúc và quy chế quản lý nghĩa trang nên lựa chọn phương án xây dựng sân huyệt mộ (kim tĩnh) bằng gạch quét chống thấm hoặc đổ bê tông.

5.2. Xây dựng mộ

- Mộ sẽ được xây dựng theo các mẫu thiết kế đã được thống nhất đảm bảo tuân thủ theo các quy định của quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về kích thước, kiểu dáng mộ, bia mộ và khoảng cách giữa các mộ. Việc triển khai xây dựng đồng nhất sẽ đảm bảo kiến trúc tổng thể của toàn Nghĩa trang đồng nhất, thuận lợi trong quá trình quản lý.

- Kết cấu mộ sẽ được xây dựng bằng gạch kết hợp với bê tông xi măng.

- Hoàn thiện mộ sẽ có nhiều hình thức lựa chọn như: Mộ ốp đá Granite, mộ ốp gạch Ceramic,... tùy theo yêu cầu sử dụng.

5.3. Cảnh quan kiến trúc

Tổng thể diện tích nghĩa trang sẽ luôn được ưu tiên bằng các thảm cỏ, cây xanh, cảnh quan kết hợp cây xanh cách ly nhằm đảm bảo tổng thể như một công viên cây xanh thân thiện với môi trường, tạo cảm giác thoải mái, gần gũi đối với người dân khi đi thăm viếng mộ.

5.4. Tiêu chuẩn thiết kế lô mộ

- Đối với mộ chôn một lần: $4,48\text{m}^2/\text{mộ}$; kích thước lô đất $2,8\text{m} \times 1,6\text{m}$.

- Đối với mộ cát táng, hỏa táng: $3\text{m}^2/\text{mộ}$, kích thước lô đất $1,5\text{m} \times 2,0\text{m}$.

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền

- San gạt cục bộ các khu vực chôn cất theo cao độ thiết kế phục vụ thoát nước mặt cho khu vực.

- Cao độ san nền thấp nhất là +44m tại phía Tây khu vực quy hoạch; cao độ san nền cao nhất là +61,31m tại phía Đông khu vực quy hoạch.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: đấu nối vào đường QL1A đi thông qua tuyến đường bê tông vào cụm công nghiệp Bùi Thị Xuân và đường đất hiện trạng.

- Giao thông đối nội: Đường Đ1 lộ giới 14m, đường Đ2 lộ giới 9m, lối đi trong các lô mộ chiều rộng từ 2,5 đến 5m.

6.3. Thoát nước mưa

- Thiết kế tuyến mương hở thoát nước mưa theo từng khu vực và thu gom các tuyến mương lớn rồi đổ về thuyến mương thoát nước chính phía Tây khu vực quy hoạch.

6.4. Cấp nước

- Lấy từ giếng khoan tại chỗ phục vụ tưới cây và xây dựng. Tổng lưu lượng dùng nước $Q = 50\text{m}^3/\text{ngày} - \text{đêm}$.

6.5. Cấp điện

- Nguồn cấp đầu nối từ tuyến điện 22KV hiện trạng chạy dọc theo đường QL1A; xây dựng thêm 1 trạm biến áp 560KVA phục vụ hòa thiêu, chiếu sáng cho nhà quản tang, nhà hương khói.

6.6. Vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về bãi xử lý chung để xử lý. Đảm bảo không ô nhiễm nguồn nước ngầm.

7. Hình thức đầu tư xây dựng

Đầu tư theo hình thức xây dựng mới, tuy nhiên không đầu tư đồng bộ 01 lần cho toàn bộ diện tích 59,11 ha, mà đầu tư phân kỳ (4 kỳ), cụ thể như sau:

- Kỳ 1: đầu tư xây dựng 6 ha triển khai trong năm 2017

Quy hoạch phân khu: 1 ha quy hoạch các mộ trung cao và 5 ha quy hoạch dành cho mộ chính sách do Nhà đầu tư trực tiếp quản lý; xây dựng tường rào, công ngõ, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xưởng sản xuất bia mộ, nhà quản lý, nhà tang lễ, nhà hương khói, ô dốt vàng mã...

- Kỳ 2: đầu tư xây dựng 16 ha trong năm 2017-2019

Mở rộng thêm diện tích chôn mộ (mộ cao cấp, mộ gia tộc, mộ đôi); tường rào, công ngõ, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công viên trung tâm, bãi đậu xe;

- Kỳ 3: đầu tư xây dựng 16 ha trong năm 2019-2020

Tiếp tục mở rộng quy hoạch diện tích chôn mộ (mộ cao cấp, mộ gia tộc, mộ đôi); nhà tro cốt, biểu tượng nghĩa trang, bãi vật tư, trồng cây xanh...

- Kỳ 4: đầu tư xây dựng 21,11ha trong năm 2020-2021

Tiếp tục xây dựng hạ tầng kỹ thuật, lò hỏa thiêu, khu vệ sinh, khu dịch vụ giải khát, chòi nghỉ chân, diêm nhân, cảnh quan...

Việc đầu tư phân kỳ nêu trên nhằm đáp ứng nhu cầu trước mắt an táng cấp bách của người dân địa phương trên địa bàn thành phố Quy Nhơn cũng như tránh việc đầu tư xây dựng với chi phí quá lớn. Việc phân kỳ đầu tư sẽ được căn cứ trên cơ sở đánh giá nhu cầu sử dụng thực tế để đưa ra tiến độ đầu tư xây dựng hợp lý.

*Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Nhà đầu tư có thể nghiên cứu đánh giá tình hình thực tế để có phương án đầu tư hợp lý đặc biệt nhà đầu tư luôn quan tâm đến nhu cầu quy hoạch phần mộ để đáp ứng kịp thời nhu cầu an táng ngày càng cao, phù hợp với mọi tầng lớp nhân dân trong thành phố và các khu vực lân cận.



8. Loại, cấp công trình: Hạ tầng kỹ thuật – cấp công trình: cấp II.

9. Tổng mức đầu tư dự kiến: 250 tỷ đồng.

10. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2017-2021.

11. Hiệu quả kinh tế - xã hội:

Năm 2017, Nghĩa trang Bùi Thị Xuân (Khu vực 7, phường Bùi Thị Xuân) sẽ lấp đầy diện tích chôn mộ. Do đó, nếu không đầu tư xây dựng mới một vị trí chôn cất, cải táng mới cho người dân thành phố Quy Nhơn thì khi đó sẽ xảy ra tình trạng chôn cất tùy tiện, tự phát trong các khu dân cư và các chân núi, làm trở ngại cho việc triển khai các dự án mới (không có chỗ để cải táng các ngôi mộ nằm trong dự án) và gây ô nhiễm môi trường. Vì vậy việc đầu tư xây dựng Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên tại Khu vực 8, phường Bùi Thị Xuân sẽ tạo cho người dân tâm lý yên tâm, phấn khởi... tác động tích cực đến kinh tế xã hội.

Dự án đi vào hoạt động sẽ phân nào tác động đến kinh tế, xã hội trong khu vực như: thay đổi điều kiện sinh hoạt, việc làm, thu nhập của người dân địa phương. Tuy nhiên có thể ảnh hưởng đến văn hóa, trật tự khu vực tại dự án và lân cận.

Với quy hoạch bài bản, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bộ máy quản lý chuyên nghiệp với các giải pháp thiết kế hợp lý và đặc biệt có phương án xây dựng huyết mộ xử lý chống thấm và có cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, cây xanh khử mùi... sẽ tạo thành một nghĩa trang hiện đại, khang trang làm người dân sống xung quanh và cuối nguồn nước an tâm về môi trường, ủng hộ tích cực cho dự án.

Tăng thu nhập cho một bộ phận cư dân tại địa phương thông qua các hoạt động kinh doanh phục vụ cho khu nghĩa trang như bán hoa, nhang đèn, vàng mã...

Người dân địa phương sẽ được ưu tiên giải quyết việc làm tại dự án như: công nhân, bảo vệ... đảm bảo an ninh trật tự tại nghĩa trang (giám thiêu các trường hợp tranh chấp mua bán, tranh dành khách hàng, móc túi trong mùa thăm viếng mộ...)

Tâm lý người dân: an tâm, phấn khởi khi có nơi chôn cất cải táng cho người thân khang trang sạch sẽ, cao ráo và cảnh quan đẹp...

Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên khi đưa vào sử dụng góp phần chỉnh trang đô thị, tạo cho người dân tâm lý yên tâm về nơi an táng, cải táng người thân và mang lại hiệu quả xã hội rất lớn.

12. Chính sách xã hội đối với các đối tượng đặc biệt mà Nhà đầu tư quan tâm:

Người vô gia cư không có thân nhân hoặc có thân nhân nhưng không có điều kiện lo việc an táng, khi chết ở địa phương nào thì chính quyền địa phương nơi đó có trách nhiệm lo cho toàn bộ chi phí an táng phù hợp với điều kiện của tự nhiên.

Người không có thân nhân sống ở địa phương nào thì khi chết chính quyền địa phương đó có trách nhiệm tổ chức an táng ở nghĩa trang tại địa phương với chi phí được lấy từ tài sản của người chết (nếu có) hoặc từ ngân sách địa phương.

Người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nguyện vọng được an táng tại Việt Nam sau khi chết được xem xét, cho phép an táng tại Nghĩa trang Bình Định An Viên.

Đối với các trường hợp chết do thiên tai, dịch bệnh, chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm hỗ trợ, tổ chức an táng cho người chết, đảm bảo yêu cầu về an toàn, vệ sinh phòng dịch, không gây ô nhiễm môi trường theo quy định của bộ Y tế.

Đối với các mộ vô chủ hoặc không còn thân nhân chăm sóc, trường hợp hết thời hạn an táng theo quy định, đơn vị quản lý nghĩa trang được phép di chuyển mộ tới vị trí khác trong nghĩa trang hoặc tới các nghĩa trang khác theo quy hoạch.

13. Kiến nghị:

Theo tính toán chi phí sử dụng đất hiện đang là khoản chi phí có ảnh hưởng rất lớn đến giá mộ tại dự án Nghĩa trang Bình Định An Viên. Vì vậy, Nhà đầu tư có kiến nghị như sau:

Một là nhà nước cần có chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất nhằm giảm đến mức thấp nhất giá mộ tại dự án Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên.

Hai là trong giai đoạn đầu tư dự án ban đầu với nhu cầu số vốn lớn nên kiến nghị nhà nước cần có chính sách thu tiền sử dụng đất phù hợp; có thể tiến hành thu làm nhiều lần với mức thu lần đầu khoảng 20-30% tiền sử dụng đất.

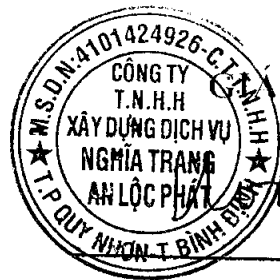
Ba là kéo dài thời gian thu nhằm tránh việc đầu tư một lần với số tiền lớn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành mộ tại dự án Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên.

Trên đây là nội dung Công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên; Công ty TNHH XD DV Nghĩa trang An Lộc Phát kính Công bố đến UBND tỉnh và các Sở ban ngành có liên quan theo dõi quản lý và chỉ đạo để Nhà đầu tư làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

-Như trên:

-Lưu: VT-QLĐA.



M ĐÓC

Vũ Hồng Quân

Kèm theo Bảng cân bằng sử dụng đất tại
 Công văn số...../CB-ALP ngày.../.../2017 của Công ty TNHH XD DV Nghĩa trang
 An Lộc Phát V.v Công bố Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500
 Công viên Nghĩa trang Bình Định An Viên
 Địa điểm xây dựng: Khu vực 8, P. Bùi Thị Xuân, TP. Quy Nhơn

STT	Thành phần	Ký hiệu ô chôn cất	Diện tích ô chôn cất (m ²)	Diện tích lô mộ (m ²)	Số lô mộ	Tỷ lệ (%)
A	Khu nghĩa trang Bình Định An Viên		528.510		22.298	89,41
1	Đất chôn cất một lần		211.496		19.833	35,78
	- Khu chôn cất thông thường	CM	173.288	4,48	19.609	29,32
	- Khu chôn cất cao cấp	CC	38.208	Từ 100-170	224	6,46
2	Đất chôn mộ Cát táng	CT	9.953	3,0	1.582	1,68
3	Đất Lãng mộ	LM	11.930	Từ 64-225	47	2,02
4	Đất chôn mộ hỏa táng	HT	5.930	3,0	836	1,00
5	Nhà Quản trang - bao vệ		150			0,03
6	Khu hành chính, shop tổng hợp		3.974			0,67
7	Lò hỏa thiêu		5.289			0,89
8	Nhà tang lễ		2.500			0,42
9	Nhà Vinh hăng		2.500			0,42
10	Biểu tượng hoa sen		900			0,15
11	Nhà tro cốt		2.897			0,49
12	Công viên trung tâm		28.473			4,82
13	Đất cây xanh, rừng cảnh quan		146.268			24,75
14	Đất kênh mương, suối		22.861			3,87
15	Đất giao thông, Bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật		73.389			12,42
B	Khu nghĩa trang thành phố		62.590		5.411	10,59
1	Khu cán bộ	CB	10.126	4,48	1.188	1,71
2	Khu nhân dân	ND	37.150	4,48	4.223	6,28
3	Đất cây xanh, rừng cảnh quan		6.874			1,16
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		6.560			1,11
5	Đất kênh mương, suối		1.880			0,32
	Tổng cộng		591.100		27.709	100,00