

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án
Nhà ở xã hội Nhơn Phú 1 tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 17/6/2009; 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/04/2015 của Thủ tướng Chính

phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/4/2020; Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/6/2020; Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 4954/UBND-KT ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 54/TTr-SXD ngày 14/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 1 tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất quy hoạch;
- Phía Nam giáp: Đất công viên lâm viên;
- Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 1D;
- Phía Tây giáp: Núi Vững Chua.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 31.502,8m² (3,15ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm cụ thể hóa định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt. Quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội phục vụ lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các

đôi tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội; góp phần hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

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

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Bố trí các Nhà ở xã hội chung cư cao tầng, trung tầng, kết hợp bố trí các khu nhà ở thương mại liền kề với tỷ lệ đất ở thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất (không bố trí nhà thấp tầng, dành quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, công viên, các tiện ích khác để phục vụ tốt cho cư dân).

- Tỷ lệ đất cây xanh trong khu đất tối thiểu: 20%.

- Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đảm bảo kết nối các khu chức năng và phục vụ công tác PCCC theo quy định của QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Số lượng, diện tích căn hộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết.

- Các chỉ tiêu diện tích bãi đậu xe, nhà sinh hoạt cộng đồng được tính toán, bố trí đảm bảo tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

- Chỉ tiêu cấp điện, cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải: Thực hiện theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

5. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch: Thực hiện theo 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 và Thông tư số 12/2016/TT- BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của khu chung cư nhà ở xã hội; nhà ở liền kề; khu căn hộ thương mại; hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho khu đất quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng từng công trình; chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); đề xuất quỹ đất thương mại (nếu có) hoặc diện tích sàn thương mại theo quy định của pháp luật về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch.

Lưu ý: Đối với chung cư nhà ở xã hội, phương án kiến trúc phải bố trí khối để hoặc các giải pháp kiến trúc nhằm đảm bảo an toàn cho người sử dụng phía dưới; đảm bảo các khoảng lùi xây dựng theo quy định của QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng của khu đất. Lưu ý cao độ nền sân cao tối thiểu 0,2m so với vỉa hè quy hoạch của khu đất.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông phù hợp các khu chức năng trong khu đất, chiều dài, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Phân định rõ giao thông nội bộ trong khu chung cư nhà ở xã hội với khu đất ở thương mại (nếu có).

- Hệ thống cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy; vị trí đầu nối, quy mô công trình; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện; vị trí đầu nối, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực trong quá trình đầu tư xây dựng và phục vụ dự án.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước mặt, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định cụ thể các vị trí thoát nước mặt của dự án.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề về môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

f) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

g) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

6. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo 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.

7. Quy mô lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

- Khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 diện tích 3,15ha. Áp dụng hệ toạ độ VN 2000, múi chiếu 3⁰, cao độ Nhà nước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 diện tích 3,15ha.

8. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 320.577.000 đồng. (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*)

Trong đó:

- Chi phí thiết kế quy hoạch:	175.540.000	đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	25.648.000	đồng
- Chi phí khác:	119.389.000	đồng
- <i>Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch</i>	<i>4.663.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch</i>	<i>19.629.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:</i>	<i>16.916.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:</i>	<i>5.000.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí công bố quy hoạch:</i>	<i>5.266.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính):</i>	<i>30.000.000</i>	<i>đồng</i>
- <i>Chi phí khảo sát địa hình(tạm tính):</i>	<i>37.915.000</i>	<i>đồng</i>

9. Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

10. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức lập đồ án quy hoạch, thẩm định, trình phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Quy 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;
- CT, PCT N.T.C. Hoàng;
- PVPKT;
- Lưu: VT, K10, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng