

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An 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 xây dựng ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 07/8/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 5192/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh về việc công nhận doanh nghiệp dự án đối với dự án Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;*

Căn cứ Kết luận số 319-KL/TU ngày 31/01/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 1011/UBND-KT ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;

Theo Quyết định số 7555/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 và Quyết định số 9207/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 44/TTr-SXD ngày 07/3/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:** Khu đất lập quy hoạch tại khu vực Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn; có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Ruộng lúa;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Ruộng lúa;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư Đông Bàn Thành.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 100.016,62m<sup>2</sup> (khoảng 10ha).

Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 1.500 người.

### 3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy hoạch khu dân cư đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành nên khu dân cư đô thị dịch vụ, thương mại, dân cư liên vùng.

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

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>38.039,71</b>	<b>38,03</b>
1	Đất ở xây dựng nhà liên kế	30.262,21	
2	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội	7.777,50	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>5.595,74</b>	<b>5,60</b>
<b>III</b>	<b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>	<b>5.013,41</b>	<b>5,01</b>

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà sinh hoạt khu phố	1.612,69	1,61
2	Đất trường mầm non	3.400,72	3,40
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>3.119,42</b>	<b>3,12</b>
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>48.248,34</b>	<b>48,24</b>
1	Đất giao thông	41.144,08	41,14
2	Đất bãi đỗ xe	2.638,20	
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.086,79	
4	Đất ta-luy và hành lang mương thoát nước	1.745,12	
5	Đất hành lang an toàn tuyến điện 110KV	1.634,15	
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>100.016,62</b>	<b>100</b>

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở xây dựng nhà liên kế:

- Tổng số căn: 293 căn.
- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,7 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

b) Đất ở quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội:

- Các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất sẽ được xem xét cụ thể trong bước triển khai dự án nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy hoạch cấp trên có liên quan được phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh khu đất.

c) Đất công trình hạ tầng xã hội (văn hoá, giáo dục):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

d) Đất thương mại dịch vụ:

- Tổng số lô đất thương mại dịch vụ: 16 lô.

- Mật độ xây dựng: 60 - 80%, theo quy mô diện tích lô đất (cụ thể theo hồ sơ quy hoạch).

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Đối với các lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TMD 01 và TMD 02, mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; đối với lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TMD 03, lùi vào tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại của các lô đất thương mại dịch vụ cụ thể theo bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

đ) Đất công viên, cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +10,45m; thấp nhất +9,30m.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí các tuyến cống để thu nước từ lưu vực phía Tây thoát về phía Đông dự án; bố trí hệ thống thoát nước nội bộ cho khu quy hoạch để thu gom nước mặt cho khu quy hoạch đầu nối vào các tuyến cống thoát nước chính.

b) Giao thông: Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 14m đến 30m; được kết nối thông qua tuyến đường ĐS9 lộ giới 30m kết nối với đường hiện trạng (lộ giới 30m) của Khu dân cư Đông Bàn Thành đi Quốc lộ 1A ở phía Tây.

c) Cấp nước: Nguồn cấp nước đầu nối với đường ống cấp nước hiện trạng ở phía Tây dự án. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 251m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt; hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC. Hệ thống cấp nước sinh hoạt và phục vụ công tác PCCC được thiết kế đi ngầm.

d) Cấp điện: Nguồn cấp điện đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng tại khu vực; quy hoạch xây dựng các trạm biến áp phân phối để cấp điện cho khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 1.769kVA. Hệ thống cấp điện được thiết kế đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch khuyến khích hệ thống giám sát thông minh để quản lý an ninh khu vực. Hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền

tăng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 219m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mắt nước thải được thu gom đưa về công trình xử lý nước thải đặt tại khu đất cây xanh ở phía Đông Nam khu quy hoạch để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom đưa về khu xử lý để xử lý theo quy định. Tổng nhu cầu rác thải sinh hoạt khoảng 1,35 tấn/ngày.đêm.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn, Nhà đầu tư 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**