

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định 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 về 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 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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;

Căn cứ 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 1918/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục các dự án có sử dụng đất (có giá trị thương mại cao) để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

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 81/QĐ-UBND ngày 13/01/2016 của UBND tỉnh về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 212/TTr-SXD ngày 06/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường dự án N5 và Quốc lộ 1A cũ;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Cầu Cẩm Tiên 2 và Quốc lộ 1A cũ;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 42,5ha.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn và đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 đã được phê duyệt; quy hoạch khu đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; hình thành các công trình nhà ở với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội hiện nay và trong tương lai.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân, góp phần hoàn thành chương trình phát triển đô thị thị xã An Nhơn và chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

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

4. Một số chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của đồ án:

a) Quy mô dân số: Khoảng 4.000 ÷ 5.000 người.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 28-45 m²/người.

- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt: 2m²/người. Phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000m².

- Các quy định về quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở tuân thủ mục 2.3.3 của Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Trong đơn vị ở phải bố trí chỗ đỗ xe, bãi đỗ xe với diện tích phù hợp, tuân thủ quy định tại mục 2.9.4 của Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt tối thiểu đạt 120 lít/người-ngày.đêm.

- Cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện tuân thủ quy định tại mục 2.14.1 của Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

5. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch: Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; 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 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 quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với tầng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) 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 đối với từng khu chức năng, đảm bảo tránh gây ngập úng cục bộ cho các khu vực xung quanh.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong khu vực quy hoạch; quy hoạch quỹ đất dành cho giao thông đô thị, vị trí, quy mô bãi đỗ xe trong khu vực quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước, mạng lưới cấp nước và hệ thống cấp nước chữa cháy theo quy mô quy hoạch.

- Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện, mạng lưới đường dây và hệ thống chiếu sáng khu vực trong quá trình xây dựng, vận hành phục vụ dự án.

- Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước mặt, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải; xác định cụ thể các vị trí thoát nước mặt của dự án; tính toán, bố trí kênh thoát lũ đi từ khu đô thị mới Cẩm

Vấn về cầu Cẩm Tiên 2 có khẩu độ tối thiểu 85m; thiết kế các công trình cầu giao thông cắt ngang qua kênh thoát lũ phải đảm bảo khẩu độ theo quy định; đề xuất giải pháp thay thế các tuyến kênh thủy lợi bị ảnh hưởng khi thực hiện quy hoạch để bảo đảm yêu cầu tưới tiêu ở hạ lưu.

- Thoát nước thải: Xác định lượng nước thải sinh hoạt, mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy mô trạm xử lý nước thải hoặc vị trí đầu nối nước thải với hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực (theo Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 13/01/2016 của UBND tỉnh), đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

- Chất thải rắn: Xác định lượng chất thải rắn của dự án và vị trí, quy mô thu gom xử lý chất thải rắn của khu vực quy hoạch.

đ) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Đánh giá tác động môi trường liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

Lưu ý: Nội dung đồ án quy hoạch cần đề xuất phương án bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại điều 57 Luật Trồng trọt và điều 14 Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác.

6. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo quy định của 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.

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

7. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đề án quy hoạch trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đề án quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập đề án quy hoạch, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, trình thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan hướng dẫn nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, tổ chức thẩm định, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định của pháp luật, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng