

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**  
Số: /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Bình Định, ngày tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ  
1/2.000 Khu vực xung quanh Cụm di tích tháp Bánh Ít**

**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 Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ 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 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;*

*Căn cứ Nghị định số 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc 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 về việc 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;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND tỉnh 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 về việc 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 Văn bản số 5614/UBND-KT ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch phân khu Cụm di tích Tháp Bánh Ít;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 348/TTr-SXD ngày 21/10/2020.*

**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 phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực xung quanh Cụm di tích tháp Bánh Ít.

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

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn và xã Phước Lộc, xã Phước Hiệp, huyện Tuy Phước, phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Trường Thi;
- Phía Nam giáp: Sông Tranh và Quốc lộ 19 (mới);
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 1;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu.

b) Diện tích lập quy hoạch khoảng: 222 ha.

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Khai thác các lợi thế về giá trị đặc biệt của Cụm di tích tháp Bánh Ít, khoanh vùng bảo vệ di tích, tránh xâm lấn, đồng thời tạo quỹ đất khai thác các hoạt động dịch vụ, du lịch tăng tính hấp dẫn cho khách du lịch, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, phù hợp cảnh quan, tình hình phát triển kinh tế - xã hội cho hiện tại và tương lai.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, lập quy hoạch chi tiết và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

**4. Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch xây dựng:** Thực hiện theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ và 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. Cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng tại khu vực, các giá trị cảnh, hạ tầng kỹ thuật, phân tích các điều kiện tự nhiên tại khu vực bao gồm phần trên mặt đất và phần dưới nước.

Rà soát các dự án liên quan đã đầu tư tại khu vực đánh giá khả năng kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định các vấn đề, nội dung cần giải quyết tại khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, xác định chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

Tổ chức gắn kết Cụm di tích tháp Bánh Ít với tuyến Quốc lộ 19 mới, Quốc lộ 1, kết hợp với các cụm dân cư hiện hữu, chống lấn chiếm; tổ chức không gian để tạo thuận lợi cho giao lưu công cộng và phát triển dịch vụ, làm tăng giá trị phục vụ du lịch. Hạn chế tác động của việc xây dựng công trình và giao thông cơ giới đến

cảnh quan tháp. Tổ chức các tuyến giao thông tiếp cận tháp phù hợp, đi kèm là hệ thống bãi đỗ xe để người dân có thể tiếp cận một cách thuận lợi nhất.

Xác định các yêu cầu về mật độ xây dựng, chiều cao các công trình; các giải pháp về thiết kế không gian, kiến trúc, cảnh quan, các yêu cầu về kiến trúc công trình...

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

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Việc san nền phải đảm bảo không phá vỡ cảnh quan tháp.

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch, giải pháp thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải; phân khu lưu vực thoát nước và các điểm xả thoát nước mặt phù hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Xác định cụ thể mạng lưới, cao độ giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến tuyến giao thông hiện trạng trong khu vực. Xác định mặt cắt các tuyến giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí và quy mô bãi đỗ xe.

- Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch; xác định vị trí trạm bơm, bể chứa, giải pháp thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối, kích thước đường ống.

- Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện; vị trí đầu nối; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện yêu cầu đi ngầm để cung cấp cho các công trình và phụ vụ chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Xác định cụ thể các công trình thu gom rác thải trong khu du lịch, vị trí, quy mô điểm trung chuyển rác thải; tổng lượng nước thải cần xử lý; quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, vị trí trạm xử lý nước thải, điểm xả thải ra môi trường để tránh ảnh hưởng đến hệ sinh hạ lưu sông Hà Thanh.

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

**5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật:** Áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2008/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” số QCVN 07:2016/BXD; theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

**6. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, quy mô quy hoạch khoảng 222ha.
- Bản đồ địa hình theo tọa độ VN2000, múi chiếu 3<sup>0</sup>, cao độ Nhà nước, quy mô 222ha.

**7. Thành phần hồ sơ bản vẽ quy hoạch:**

## a) Bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
  - Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
  - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.
  - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.
  - Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
  - Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
  - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
  - Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.
- Hồ sơ bao gồm các bản vẽ đen trắng đúng tỷ lệ, bản vẽ màu thu nhỏ, đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ quy hoạch.

## b) Báo cáo tổng hợp:

Thuyết minh quy hoạch, Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt quy hoạch. Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

**6. Dự toán chi phí lập quy hoạch:**

Dự toán chi phí lập quy hoạch: **2.299.838.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí thiết kế quy hoạch	1.366.484.000	đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	105.214.000	đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	21.043.000	đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	87.150.000	đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	82.181.000	đồng
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	24.845.000	đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	40.995.000	đồng
- Chi phí khảo sát địa hình	485.600.000	đồng
- Chi phí thẩm định khảo sát	9.712.000	đồng
- Chi phí giám sát khảo sát	19.774.000	đồng
- Chi phí đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa	38.840.000	đồng

- Chi phí lựa chọn nhà thầu tư vấn lập quy hoạch 18.000.000 đồng

**7. Nguồn vốn:** Vốn ngân sách tỉnh.

**8. Tiến độ thực hiện:** Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng không quá 6 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

**Điều 2.** Sở Xây dựng chủ trì, 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 nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn, huyện Tuy Phước 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;
- CVP, PVPQT;
- Lưu: VT, K4, K5, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Châu**