

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUY NHƠN

Số: 4757/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quy Nhơn, ngày 08 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về 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 số 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng quy định về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định 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; Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 3405/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 05), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 6523/UBND-KT ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Chủ trương quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 784/SXD-QHKT ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn;



Căn cứ Văn bản số 366/BQL- QLQH XD ngày 26/3/2021 của Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh về việc tham gia ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 3332/UBND-ĐT ngày 09/10/2020 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc Quy hoạch các Khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND thành phố Quy Nhơn Về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình: Đồ án quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 710/TTr-QLĐT ngày 02/7/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thiết kế với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn.

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

Điểm số 1: Diện tích quy hoạch: 3,57ha. Có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Nhơn Hải – Quy Nhơn.
- Phía Tây giáp: Đồi núi.
- Phía Bắc giáp: Dự án KDL Hải Giang Merryland.
- Phía Nam giáp: Đồi núi.

Điểm số 2: Diện tích quy hoạch: 6,75ha, Quy mô dân số khoảng: 308 người. Có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đồi núi.
- Phía Đông giáp: Đồi núi.
- Phía Tây giáp: Đường Quy Nhơn – Nhơn Hải.
- Phía Nam giáp: Đường kè ven biển Nhơn Hải.

Điểm số 3: Diện tích quy hoạch: 14,47ha, Quy mô dân số dự kiến: khoảng 484 người. Có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Khu Tái định cư Nhơn Hải.
- Phía Tây giáp: Đồi núi.
- Phía Bắc giáp: Đường Quy Nhơn – Nhơn Hải.
- Phía Nam giáp: Chùa Mai Hương.

Điểm số 4: Diện tích quy hoạch: 22,10ha (khu vực dân cư hiện trạng hiện hữu và không gian vịnh). Có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Biển Đông.
- Phía Tây giáp: Đường nhựa hiện hữu.

- Phía Bắc giáp: Điểm dân cư số 2.
- Phía Nam giáp: Dự án KDL Dview.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Giải quyết nhu cầu cấp thiết về đất ở, từng bước hoàn thiện hạ tầng bảo đảm xã Nhơn Hải đạt các tiêu chuẩn của phường nội thành trong thời gian tới.
- Là khu đa chức năng bao gồm: Khu ở mới kết hợp dịch vụ du lịch, Khu thương mại, dịch vụ du lịch; khu dân cư du lịch trải nghiệm (làng chài Nhơn Hải).
- Quy hoạch xây dựng khu dân cư trên cơ sở khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên đặc thù khu vực biển xã Nhơn Hải, nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 5), Khu kinh tế Nhơn Hội.
- Kết hợp giữa công tác quy hoạch chỉnh trang đô thị, kết nối và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và phát triển khu dân cư mới với khu dân cư hiện trạng.
- Làm cơ sở pháp lý trong công tác đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai.

4. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích quy hoạch: 46,90ha.
- Quy mô dân số khu quy hoạch mới khoảng: 800 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỶ LỆ (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
	TỔNG DIỆN TÍCH		469.055,39		100	
I	Đất ở		145.165,21		30,95	
1	Đất ở liên kế	O-LK	4.464,63	70÷80		3,0
2	Đất ở kết hợp thương mại	OTM	20.330,83	70÷80		3,1
3	Đất ở biệt thự	O-BT	5.418,34	50÷65		3,0
4	Đất ở hiện trạng	O-HT	114.951,41	80÷100		
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	30.732,43		6,55	
	-Điểm số 2	2.TMDV	19.537,67	60,0		2,41
	-Điểm số 3	3.TMDV	8.209,66	70,0		2,10
	-Điểm số 4	4.TMDV	2.985,10	70,0		2,10
III	Đất hỗn hợp	HH	10.005,56		2,13	
	-Điểm số 1	HH-01	10.005,56	55,0		2,75
III	Đất cây xanh công viên	CXCV	52.961,10		11,29	

	-Điểm số 1		9.398,79	5,0	0,10
	-Điểm số 2		5.343,08	5,0	0,10
	-Điểm số 3		36.129,77	5,0	0,10
	-Điểm số 4		2.089,46	5,0	0,10
IV	Đất giáo dục		23.645,12		5,04
	-Trường mầm non	3.GD1	13.143,45	40,0	
	-Trường trung học cơ sở	3.GD2	10.501,67	40,0	
V	Đất hành chính sự nghiệp		3.622,82		0,77
	-Đất công an	3.C.AN	1.137,51		
	-Đất UBND xã Nhơn Hải	4.UBND	2.187,23		
	-Đất trụ sở thôn	4.TS-THON	222,97		
	-Đất ban nông dân	4.BAN-ND	75,11		
VI	Đất dịch vụ công cộng		68,52		0,01
	-Nhà vệ sinh		68,52		
VII	Đất an ninh quốc phòng		204,70		0,04
	-Đất đồn biên phòng		204,70		
VIII	Đất tôn giáo, tín ngưỡng		2.228,62		0,48
	-Đất tôn giáo		1.495,34		
	-Đất tín ngưỡng		733,28		
VII	Đất tự nhiên		43.754,00		9,33
	-Đất bãi biển		40.601,44		
	-Đất đồi tự nhiên		3.152,56		
VIII	Đất hạ tầng kỹ thuật		40.466,03		8,63
1	Cầu vồng cảnh (đất HTKT đặc biệt)		2.211,23		
2	Kè biển		13.093,58		
3	Mương nước		7.020,94		
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (taluy)		16.181,87		
5	Khu xử lý nước thải		1.381,60		
6	Khu trung chuyển rác		576,81		
IX	Đất giao thông		116.201,28		24,77
1	Đất giao thông		102.952,69		
2	Đất bãi đậu xe		13.248,59		

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a. Đất ở hiện trạng cải tạo

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80% -100%

+ Tầng cao tối đa: 4 tầng.

+ Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

b. Đất ở nhà liền kề

- + Mật độ xây dựng: 70÷80%.
- + Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- + Chiều cao tối đa: 18,0m.
- + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi sau: Lùi 2m so với ranh giới lô đất.

c. Đất ở kết hợp thương mại

- + Mật độ xây dựng: 70÷80%.
- + Tầng cao tối đa: 4 tầng. Chiều cao tối đa: 18,0m.
- + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi sau: Lùi 2m so với ranh giới lô đất.
- + Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

d. Đất ở biệt thự

- + Mật độ xây dựng: 50÷65%.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Chiều cao tối đa: 15,0m.
- + Khoảng lùi trước: Lùi 5m so với ranh giới lô đất.
- + Khoảng lùi sau: Lùi 3,5m so với ranh giới lô đất.

e. Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở)

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 2 tầng - 04 tầng.
- + Khoảng lùi trước: Lùi 3,5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi sau: Lùi 3,5m so với ranh giới lô đất.
- + Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

f. Đất thương mại dịch vụ

- + Mật độ xây dựng: 60÷70% (tùy từng vị trí).
- + Tầng cao: từ 3 đến 5 tầng (tùy theo từng vị trí).
- + Khoảng lùi xây dựng: Lùi từ 3,5m đến 6,0m tùy theo từng vị trí.
- + Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

g. Đất hỗn hợp

- + Mật độ xây dựng: 55 ÷ 60%
- + Tầng cao: 5 tầng.
- + Khoảng lùi xây dựng: Lùi từ 3,5m đến 6,0m tùy theo từng vị trí.
- + Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

h. Đất cây xanh sử dụng công cộng: 2m²/người.

- + Mật độ xây dựng tối đa 5,0%. Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.



6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền: Giải pháp san nền: San gạt cục bộ từ phía Tây Bắc, thấp dần phía Đông Nam. Cao độ thiết kế quy hoạch san nền trung bình từ 3,90m ÷ 78,42m.

b. Thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống công thoát nước mưa BTCT 600 ÷ D1000 (nước thải đi riêng). Mạng lưới thoát nước tự chảy theo hướng san nền về phía Đông và phía Nam khu quy hoạch.

6.2. Giao thông: Đường giao thông đối ngoại trục Đông - Tây là tuyến đường trục từ Khu Kinh tế Nhơn Hội đến khu trung tâm xã Nhơn Hải có lộ giới 18m (3,0m-12,0m-3,0m). Tuyến đường ven biển có lộ giới 15m (3-9-3)m.

- Các đường giao thông trong khu ở có lộ giới: Đường nội bộ trong khu quy hoạch lộ giới: 13m (3 – 7 – 3)m.

- Mở rộng 03 tuyến đường dân sinh hiện trạng tại vị trí cổng thôn Hải Đông, Hải Nam, Hải Bắc thông ra biển thành đường rộng 4,0m.

6.3. Cấp nước: Quy hoạch hệ thống ống cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy bằng ống HDPE D63 ÷ D110 đầu nối vào hệ thống cấp nước thành phố. Mạng lưới cấp nước quy hoạch theo mạng vòng và nhánh kết hợp. Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt và chữa cháy cho toàn khu quy hoạch 312m³ /ngày,đêm.

6.4. Cấp điện: Quy hoạch hệ thống điện sinh hoạt, điện chiếu sáng đi ngầm và xây dựng 02 trạm biến áp có công suất 560KVA cấp điện cho khu dân cư quy hoạch mới, nguồn điện được đầu nối vào lưới điện trung thế 22KV của thành phố hiện có.

- Đối với các khu thương mại dịch vụ, tùy theo nhu cầu sử dụng có thể đầu nối trực tiếp vào mạng lưới điện hạ thế của khu vực hoặc xây dựng trạm biến áp mới.

- Tổng công suất cấp điện cho toàn khu là 3.908,1 KVA.

6.5 Vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải: Quy hoạch hệ thống ống HDPE có đường kính D300 thoát nước thải đi riêng, nước thải sinh hoạt của từng hộ gia đình được xử lý cục bộ kết hợp giếng tách trước khi đầu nối vào trạm xử lý nước thải ở hướng Nam và hướng Đông - Bắc khu quy hoạch.

b. Chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung trước khi vận chuyển đến bãi rác thành phố.

6.6. Thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng. Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc bằng ống nhựa xoắn HDPE.

7. Tổ chức thực hiện

- Phòng Quản lý đô thị thành phố có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa và bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Sở Xây dựng, UBND xã Nhơn Hải để lưu trữ, quản lý hồ sơ theo quy định. Mọi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt phải lập đầy đủ thủ tục thông qua cơ quan chức năng thẩm định, trình duyệt mới được thực hiện.

- Đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về số liệu kết quả khảo sát và tính toán thiết kế đồ án quy hoạch chi tiết.

8. Chi phí lập quy hoạch: 496.959.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn đồng chẵn).

Trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	48.224.000 đồng
- Chi phí thiết kế quy hoạch:	355.855.500 đồng
- Chi phí thẩm định NVQH:	8.768.000 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	36.232.560 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	31.703.490 đồng
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:	6.470.100 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch:	9.705.150 đồng
- Chi phí cắm mốc giới theo QH: Lập hồ sơ riêng theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.	

Nguồn vốn: Vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

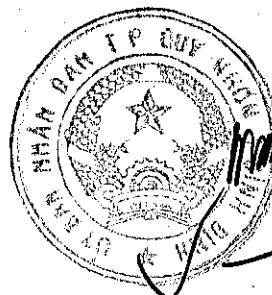
Điều 3. Quyết định này làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, kết cấu hạ tầng kỹ thuật; quản lý xây dựng theo quy hoạch và các việc khác có liên quan.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng các phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch xã Nhơn Hải và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND TP;
- Sở xây dựng;
- Ban QL KKT tỉnh;
- VP (CVP + C6);
- Lưu: VT (12b).

CHỦ TỊCH



Ngô Hoàng Nam

