

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư khu phố Dĩnh Thạnh, phường Tam Quan Bắc**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 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; Nghị định 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa
đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của
Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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 Bình Định;*

*Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Chủ tịch
UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị
Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày
24/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục
bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm
2035; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh*

Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 18542/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn; Quyết định số 7798/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1300/UBND-VP ngày 02/5/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Dĩnh Thạnh, phường Tam Quan Bắc;

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 222/TTr-QLĐT ngày 12/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Dĩnh Thạnh, phường Tam Quan Bắc, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Dĩnh Thạnh, phường Tam Quan Bắc.

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

- Vị trí lập quy hoạch: Thuộc phường Tam Quan Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Đường Trần Quang Khải và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường sắt Bắc – Nam và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường Trần Đăng Ninh và khu dân cư Khang Mỹ lộc;
- + Phía Bắc giáp: Đường Trần Quốc Toàn và khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 28,4ha.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 3.784 người.

(Quy mô diện tích lập quy hoạch và quy mô dân số dự kiến sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn;

- Hình thành khu dân cư mới với không gian kiến trúc, cảnh quan cùng với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ và hài hòa với khu vực xung quanh nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang khu vực đô thị Tam Quan, tạo môi trường sống chất lượng cho dân cư tại đô thị, đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá của thị xã Hoài Nhơn;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng dự án.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

4.1. Một số chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở đô thị bình quân: (28 - 45)m²/người;
- Đất công trình công cộng, thương mại - dịch vụ: Bố trí đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở: ≥ 2 m²/người;
- Đất giao thông nội bộ: $\geq 25\%$ diện tích đất quy hoạch.

4.2. Một số chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a) Chỉ tiêu cấp điện

- Sinh hoạt: 500 W/người.
- Công trình công cộng, dịch vụ: 35% phụ tải cấp điện sinh hoạt.

b) Chỉ tiêu cấp nước

- Sinh hoạt: 120 lít/người ngày-đêm.
- Công trình công cộng, dịch vụ: 2 lít/m² sàn.

c) Chỉ tiêu thu gom và xử lý nước thải: 90% tiêu chuẩn cấp nước.

d) Chỉ tiêu thu gom và xử lý chất thải rắn: 100% lượng chất thải rắn phát sinh.

5. Nhiệm vụ lập đồ án 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; Nghị định 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 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; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; bao gồm:

a) Điều tra, khảo sát thu thập số liệu hiện trạng.

- Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội, dân cư, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

cập nhật các quy hoạch, dự án và các yếu tố khác liên quan đến khu vực quy hoạch; xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải làm mới;

- 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, hạ tầng xã hội; các quy định của quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn 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.

- Xác định vị trí, quy mô các khu chức năng, các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực đô thị Tam Quan – Hoài Nhơn. Quy mô dân số phải được dự báo phù hợp với các mô hình nhà ở và chỉ tiêu nhà ở, đất ở, với mục tiêu bố trí dân cư và quỹ đất nhất định, cần lựa chọn giải pháp quy hoạch và mô hình, chỉ tiêu nhà ở phù hợp;

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các công trình có chức năng phục vụ cho nhóm nhà ở và ngoài nhóm nhà ở tại khu vực lập quy hoạch phù hợp với quy chuẩn quy hoạch về diện tích, bán kính phục vụ.

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

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian đô thị phát triển bền vững, kết hợp hài hòa với không gian xanh, không gian công cộng;

- 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 công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

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:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đề xuất các giải pháp cao độ nền và thoát nước mặt phù hợp tại khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận khác; đảm bảo an toàn về ngập lụt; phòng tránh các thiên tai nhất là khu vực thoát lũ từ cầu Thạnh Mỹ xuống Cảng cá Tam Quan. Xác định cốt xây dựng cho toàn khu đô thị và từng lô đất;

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có) đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh về mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định vị trí tính toán nhu cầu bãi đỗ xe cho khu dân cư (kể cả bãi đỗ xe ngầm);

- Cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, vị trí điểm đầu nối nguồn cấp và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc để cung cấp cho khu dân cư;

- Thoát nước thải, 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. Tính toán và đưa ra giải pháp xử lý nước thải giai đoạn thực hiện dự án khi chưa có hệ thống thu gom xử lý nước thải tập trung của đô thị Hoài Nhơn.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

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

- 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.

f) Yêu cầu thiết kế đô thị: Tuân thủ theo các quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD, bao gồm:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn; cụ thể hóa các công trình điểm nhấn, cây xanh, mặt nước;

- Xác định chiều cao xây dựng công trình cho toàn khu vực quy hoạch và cụ thể đối với từng lô đất trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng tuyến đường giao thông;

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc;

- Thiết kế hệ thống cây xanh, các không gian công cộng khác.

g) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Đảm bảo phù hợp theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định được UBND tỉnh Ban hành tại Quyết định số 82/2023/QĐ-UBND ngày 18/12/2023.

6. Thành phần hồ sơ đồ án

Thực hiện theo Điều 12, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 (*tất cả hồ sơ đồ án quy hoạch đã được phê duyệt phải được số hoá dưới định dạng tệp PDF để lưu trữ theo quy định*).

7. Dự toán chi phí quy hoạch: 1.339.964.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm ba mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn đồng./.*)

Trong đó:

| | |
|--|--------------------------|
| - Chi phí lập đồ án quy hoạch: | 737.963.000 đồng. |
| - Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: | 71.556.000 đồng. |
| - Chi phí khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch: | 151.293.000 đồng. |
| - Chi phí khác (bao gồm): | 379.152.000 đồng. |
| + <i>Phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:</i> | <i>13.251.000 đồng.</i> |
| + <i>Phí thẩm định đồ án quy hoạch:</i> | <i>58.139.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:</i> | <i>54.494.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:</i> | <i>13.665.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí công bố quy hoạch:</i> | <i>22.138.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu:</i> | <i>6.021.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu:</i> | <i>2.000.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu:</i> | <i>3.000.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán:</i> | <i>7.637.000 đồng.</i> |
| + <i>Chi phí cấm mốc giới theo quy hoạch (tạm tính):</i> | <i>198.807.000 đồng.</i> |

8. Nguồn vốn: Ngân sách thị xã Hoài Nhơn và các nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu, chờ báo cáo thông qua, lấy ý kiến cộng đồng, thời gian thẩm định, phê duyệt...).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Giao Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ tổ chức lập đồ án quy hoạch, thực hiện đầy đủ thủ tục có liên quan; thông qua phòng Quản lý đô thị thẩm định, trình UBND thị xã phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các Phòng Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế; Giám đốc Kho Bạc nhà nước Hoài Nhơn, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ; Chủ tịch UBND phường Tam Quan Bắc 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;
- Sở Xây dựng;
- CT. UBND thị xã;
- Các PCT. UBND thị xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Chí Công