

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Đồ án: Khu dân cư Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú

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 ngày 17/6/2009;

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

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;

Căn cứ 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 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 Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

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 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 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1838/SXD-QHKT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 9325/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch Đồ án Khu dân cư Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 9652/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Theo Quyết định số 35/QĐ-QLĐT ngày 29/3/2024 về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu thiết kế quy hoạch công trình quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 966/TTr-QLĐT ngày 30/7/2024,

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 Khu dân cư Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

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

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch xây dựng thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn; giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Hành lang đường sắt và sông Dinh.
- + Phía Nam giáp: Khu tái định cư và sông Hà Thanh.
- + Phía Đông giáp: Khu đô thị Nam Hùng Vương.
- + Phía Tây giáp: Sông Hà Thanh.

b. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: 29,88ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2.970 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- Kết hợp giữa công tác quy hoạch chỉnh trang đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gắn kết với các khu vực xung quanh.
- 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

- Diện tích quy hoạch: 29,88ha.
- Quy mô dân số khoảng: 2.970 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần đất		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở đô thị		95.825,64	32,07
1.1	Đất nhà ở liền kề	636 (lô)	58.637,70	19,62
	Đất xây dựng nhà ở tái định cư	275 (lô)	25.546,75	
	Đất xây dựng nhà ở liền kề mới	361 (lô)	33.090,95	
1.2	Khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang		37.187,94	12,45
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		65.096,21	21,79
2.1	Đất xây dựng công trình văn hóa		3.764,05	1,26
2.2	Đất dịch vụ công cộng (xây dựng chợ)		3.095,00	1,04
2.3	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)		2.272,40	0,76
2.4	Đất thể dục thể thao		5.469,35	1,83
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng		50.495,41	16,90
3	Đất thương mại, dịch vụ		7.622,74	2,55
4	Đất công trình tín ngưỡng		633,64	0,21
5	Đất cây xanh chuyên dụng		6.844,63	2,29
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		122.777,14	41,09
6.1	Đất đường giao thông		114.696,20	38,39
6.2	Bãi đậu xe		8.080,94	2,70
Tổng diện tích lập quy hoạch			298.800,00	100,00

5. Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc

a. Đất ở nhà liền kề

+ Mật độ xây dựng: 72% ÷ 100%:

+ Tầng cao: từ 2 ÷ 7 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 7 lần.

+ Khoảng lùi: Trùng với chỉ giới đường đỏ. Đối với lô đất có chiều dài $\geq 18\text{m}$ thì chỉ giới xây dựng phía sau nhà cách ranh giới đất là $\geq 2\text{m}$, đối với lô đất có chiều dài $< 18\text{m}$ thì chỉ giới xây dựng phía sau nhà cách ranh giới đất là $\geq 1,5\text{m}$.

b. Khu Thương mại – Dịch vụ

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Tầng cao: 6 tầng.

+ Khoảng lùi: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với CGĐĐ và lùi $\geq 4\text{m}$ so và ranh giới lô đất được giao.

c. Đất dịch vụ công cộng (chợ)

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Khoảng lùi: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với CGĐĐ, bên hông $\geq 4\text{m}$ so với CGĐĐ và ranh giới lô đất được giao.

d. Đất trường mầm non

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- + Khoảng lùi trước: Lùi $\geq 6,0\text{m}$ so với CGDD, bên hông $\geq 4\text{m}$ so với CGDD và ranh giới lô đất được giao.

e. Đất cây xanh sử dụng công cộng: $>2\text{m}^2/\text{người}$.

- + Mật độ xây dựng: 5,0%.
- + Tầng cao tối đa: 1 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 tuân thủ cao độ thiết kế đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình, Nhơn Phú và các khu dân cư xung quanh; Độ dốc san nền cao phía Tây thấp dần về phía Đông. Cao độ thiết kế quy hoạch san nền trung bình từ $3,45\text{m} \div 5,0\text{m}$.

+ Đối với các khu vực khu dân cư hiện trạng giữ lại bên trong đồ án, cao độ san nền theo cao độ hiện trạng, từ $+2.00\text{m}$ đến $+2.50\text{m}$.

b. Thoát nước mưa: Khu dân cư mới quy hoạch hệ thống công thoát nước BTCT $600 \div 1.500$ (nước thải đi riêng). Mạng lưới thoát nước tự chảy theo đường ĐS3 và ĐS6 thoát về phía Đông chờ đầu nối với công thoát nước $(2,0 \times 2,0)\text{m}$ theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú.

Khu dân cư hiện hữu xây dựng hệ thống thoát nước mưa dọc các tuyến đường hiện trạng và dọc chân mái taluy bằng hệ thống mương kín BTCT có nắp đan B500 kết nối, đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa và đầu nối vào các tuyến công chính của dự án.

6.2. Giao thông: Đường giao thông đối ngoại trục Đông - Tây tuyến đường ĐS3 và ĐS6 lộ giới quy hoạch 20m ($5,0\text{m}-10,0\text{m}-5,0\text{m}$) đầu nối với đường Trần Nhân Tông.

- Các đường giao thông trong khu ở có lộ giới: lộ giới 11m ($2,0\text{m}-7,0\text{m}-2,0\text{m}$); 13m ($2,0\text{m}-7,0\text{m}-4,0\text{m}$); lộ giới 14m ($3,5\text{m}-7,0\text{m}-3,5\text{m}$); lộ giới 15m ($4,0\text{m}-7,0\text{m}-4,0\text{m}$); lộ giới 16m ($4,0\text{m}-8,0\text{m}-4,0\text{m}$); lộ giới 17m ($4,0\text{m}-9,0\text{m}-4,0\text{m}$); lộ giới 18m ($4,0\text{m}-10,0\text{m}-4,0\text{m}$); lộ giới 20m ($5,0\text{m}-10,0\text{m}-5,0\text{m}$).

- Mở rộng một số tuyến đường trong các khu dân cư hiện hữu từ $2\text{m} \div 3\text{m}$ thành đường rộng $4,0\text{m} \div 8,0\text{m}$.

- Quy hoạch mới 05 bãi xe diện tích $8.045,73\text{m}^2$.

6.3. Cấp nước: Quy hoạch hệ thống ống cấp nước sinh hoạt và nước chữa cháy bằng ống HDPE D63 $\div$ D160 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 $917\text{m}^3/\text{ngày}$, đêm. Trụ cấp nước cứu hỏa được xây dựng trụ cách trụ khoảng $120\text{m} \div 150\text{m}$ /trụ.

6.4. Cấp điện: Quy hoạch hệ thống điện sinh hoạt, điện chiếu sáng đi ngầm. Xây dựng 05 trạm biến áp có công suất 400kVA cấp điện cho các khu dân cư quy

hoạch, bố trí 01 trạm biến áp công suất 1.000kVA để cấp điện cho khu thương mại dịch vụ; 01 trạm biến áp công suất 100kVA để cấp điện cho đất xây dựng chợ. Nguồn điện được đấu nối vào lưới điện trung thế 22kV của thành phố hiện trạng ở phía Bắc Khu quy hoạch. Tổng công suất cấp điện cho toàn khu là 3.266 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 và đấu nối vào hệ thống XLNT nội bộ tại khu vực xây xanh hướng Đông Nam khu quy hoạch (chờ đấu nối về trạm bơm nước thải PS18). Tổng lượng nước thải 441m³/ngày.đêm.

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 đấu 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. Chi phí lập quy hoạch: 1.356.160.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình:	228.408.000 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	69.253.800 đồng
- Chi phí thiết kế quy hoạch:	782.500.000 đồng
- Chi phí thẩm định quy hoạch:	59.478.390 đồng
- Chi phí thẩm định NVQH:	12.591.600 đồng
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:	55.992.217 đồng
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng:	14.229.280 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch:	21.343.920 đồng
- Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT quy hoạch:	6.386.000 đồng
- Chi phí thẩm định HSMT và kết quả lựa chọn nhà thầu:	712.000 đồng
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	6.264.000 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 (tạm tính 45 mốc 99.000.000 đồng).	

Nguồn vốn: Vốn ngân sách.

8. 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 phường Nhơn Phú 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.

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 phường Nhơn Phú và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT, PCT UBND TP;
- Sở xây dựng;
- VP (CVP + C11);
- Lưu: VT.

[Handwritten signature]

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Ngô Hoàng Nam

