

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội**

**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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 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 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*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 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;*

*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 và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản số 28/TTr-BQL ngày 08/3/2023 và Văn bản số 711/BQL-QLQHXD ngày 23/5/2023 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch ngày 28/6/2023.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội.

**2. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh quy hoạch:**

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường đi Nhơn Lý.
- Phía Đông và phía Nam giáp dự án Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.

- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Diện tích:* Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 459.381,569 m<sup>2</sup>.

**3. Mục tiêu quy hoạch:**

- Nhằm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan đô thị; đảm bảo kết nối các dự án lân cận thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội phù hợp với chương trình phát triển đô thị của thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận giai đoạn 2016-2025 và giai đoạn 2025-2035 đã được phê duyệt.

- Rà soát Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều chỉnh bổ sung các công trình phục vụ cộng đồng cho phù hợp với tình hình thực tiễn để làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Cụ thể hóa ý tưởng Đồ án quy hoạch Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/09/2020. Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với không gian đô thị du lịch, khu du lịch biển, kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và hệ thống hạ tầng khung.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng và quản lý dự án theo quy định.

**4. Nhiệm vụ:** Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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, cụ thể:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu điều chỉnh quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ.

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (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. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và các quy định khác có liên quan.

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

i) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

k) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

l) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

#### **5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

- Điều chỉnh lại tổng mật bằng lô đất khu đất chung cư cao cấp; bố trí lại các tuyến đường giao thông nội khu chung cư, bổ sung đất công trình công cộng tương ứng với dân số thay đổi và đảm bảo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.

- Về quy mô dân số: Điều chỉnh quy mô dân số tại Khu chung cư cao cấp thuộc Phân khu số 9 đảm bảo phù hợp với quy mô dân số trong đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020.

- Rà soát hạ tầng kỹ thuật (điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc...) và hạ tầng xã hội của toàn dự án. Trường hợp không đáp ứng cần điều chỉnh, bổ sung đảm bảo theo quy chuẩn.

#### **6. Quy mô quy hoạch:**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 quy mô khoảng 45,938ha, địa hình cấp II, tọa độ VN-2000, múi chiếu 3°, cao độ Nhà nước; việc khảo sát nhằm đánh giá hiện trạng sử dụng đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án.

- Thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy mô 45,938ha.

**7. Thành phần hồ sơ, bản vẽ:** Thực hiện theo quy định tại 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.

**8. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 03 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt (không tính thời gian báo cáo, chờ thẩm định và phê duyệt).

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định; tổ chức thẩm định, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định của pháp luật Nhà nước; báo cáo, đề xuất UBND tỉnh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVPKT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

*[Handwritten signature]*

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Tuấn Thanh**