

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Trường Văn 2, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

*Căn cứ 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 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 xây dựng 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và 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 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 UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 8167/UBND-KT ngày 08/12/2020 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch đối với quỹ đất dọc đường Quốc lộ 19C nối dài (đoạn từ Diêu Trì về Quy Nhơn) và khu vực phía Tây đầm Thị Nại;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 415/TTr-SXD ngày 24/12/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tường Vân 2, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Khu đất thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 19C nối dài;
- Phía Đông giáp: Kênh thoát nước quy hoạch;
- Phía Nam giáp: Trường Đại học Quang Trung và Trường Cao đẳng Nghệ Bình Định (phần mở rộng);
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

*Tổng quy mô diện tích khoảng 42ha.*

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn, quy hoạch phân khu phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn và gắn kết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực. Phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư và phát triển đô thị.

- Tạo một khu đô thị mới được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện cho hiện tại và tương lai.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**4. Yêu cầu quy hoạch:** Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số

72/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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.

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 xây dựng khu đô thị mới dọc tuyến Quốc lộ 19C (nổi dài). Khuyến khích sử dụng đa chức năng, trong đó, chú trọng việc tổ chức không gian để tạo thuận lợi cho giao lưu công cộng và phát triển dịch vụ, làm tăng giá trị quỹ đất ở kết hợp dịch vụ. Tổ chức các tuyến đường cơ giới chạy dọc Quốc lộ 19C (nổi dài), đi kèm là hệ thống bãi đỗ xe để người dân có thể tiếp cận với không gian mở công cộng 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.

- 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 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 và 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, 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.

e) 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 01:2019/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.

#### *Các chỉ tiêu quy hoạch chính (dự kiến)*

ST T	Loại đất	CHỈ TIÊU (M <sup>2</sup> /NGƯỜI)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất dân dụng	45-60	50
2	Đất dịch vụ - công cộng	5 - 10	10
3	Đất cây xanh – TĐTT	7 -15	10
4	Đất giao thông - HTKT	15 - 30	30
5	Cấp nước	120-150 m <sup>3</sup> /ngđ;	
6	Cấp điện	160-450W/người; công cộng 120W/ha;	
7	Thoát nước thải - VSMT	Tối thiểu đạt 80% lượng nước cấp, thu gom chất thải sinh hoạt tối thiểu đạt 85%	

**6. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định 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. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

b) Thuyết minh và các văn bản: Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, dự thảo quyết định phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết. Dự thảo quy định quản lý theo đề án quy hoạch được duyệt. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung đề án quy hoạch.

**7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 1.764.368.000 đồng** (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Trong đó:

a) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch 79.660.000 đồng;

b) Chi phí thiết kế quy hoạch 965.844.000 đồng;

c) Chi phí khảo sát (tạm tính) 381.000.000 đồng;

d) Chi phí khác:

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch 15.932.000 đồng;

- Chi phí thẩm định đề án quy hoạch 69.066.000 đồng;

- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án 65.196.000 đồng;

- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng 17.561.000 đồng;

- Chi phí công bố quy hoạch 28.975.000 đồng;

- Cấm mốc giới ra thực địa 100.000.000 đồng.

- Chi phí thẩm định khảo sát 7.620.000 đồng

- Chi phí giám sát khảo sát 15.514.000 đồng

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

**8. Nguồn vốn:** Vốn ngân sách tỉnh, vốn huy động xã hội hóa, tài trợ của doanh nghiệp theo quy định.


**9. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đề án quy hoạch không quá 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quyết định này làm căn cứ để lập đề án quy hoạch theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức lập 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14, K19.



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



  
**Nguyễn Tự Công Hoàng**