

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội VIII-OXH-02 thuộc đơn vị
ở VIII, 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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 về việc 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 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội;

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

Căn cứ Văn bản số 316/UBND-KT ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 26/TTr-BQL ngày 08/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội VIII-OXH-02 thuộc đơn vị ở VIII, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch là khu VIII-OXH-02 thuộc đơn vị ở số VIII, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp tuyến đường chính khu vực theo quy hoạch, lộ giới 27m;
- Phía Tây giáp đường khu vực theo quy hoạch, lộ giới 18m;
- Phía Bắc giáp đường khu vực theo quy hoạch, lộ giới 18m;
- Phía Nam giáp dải cây xanh theo quy hoạch.

b) Quy mô quy hoạch:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, tọa độ VN-2000, múi chiều 3°, cao độ Nhà nước. Diện tích khảo sát khoảng 54.400,4m² (5,4ha).

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khoảng 54.400,4m² (5,4ha). Diện tích sẽ chuẩn xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017; đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (phân khu 03), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư triển khai dự án; góp phần hoàn thành kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

4. Nhiệm vụ thực hiện: Thực hiện theo quy định tại 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 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 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) Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch chi tiết xây dựng; vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã ban hành.

b) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng tại khu vực, các giá trị cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Rà soát các dự án đã đầu tư tại khu vực liên kề để đánh giá khả năng kết nối, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định các nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch.

c) Dự kiến quy mô dân số; các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất và đề xuất các chức năng trong khu quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch;
- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch; quy hoạch hệ thống thoát nước mặt bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước thải;

- Xác định cụ thể mạng lưới giao thông nội bộ và cao độ của hệ thống giao thông trong phạm vi lập quy hoạch; xác định mặt cắt các tuyến giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đề xuất đấu nối với hệ thống giao thông đối ngoại của khu vực lập quy hoạch;

- Xác định nhu cầu cấp nước và nguồn cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch; xác định vị trí trạm bơm, bể chứa (nếu có); giải pháp thiết kế hệ thống đường ống cấp nước, điểm đấu nối, quy cách đường ống;

- Xác định nhu cầu cấp điện và nguồn cấp điện, nguồn đấu nối; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện để cung cấp cho các công trình và phục vụ chiếu sáng cho khu vực lập quy hoạch; đề xuất giải pháp ngầm hóa hệ thống cấp điện để bảo đảm cảnh quan cho dự án;

- Xác định nhu cầu thoát nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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 cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề xuất 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.

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

h) 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:

- Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3) đã phê duyệt, QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- + Diện tích: 5,44 ha

- + Mật độ xây dựng: 40%

- + Tầng cao xây dựng: 10 tầng

- + Hệ số sử dụng đất: 4 lần

- + Quy mô dân số dự kiến: 1.958 người

- Bố trí Nhà ở xã hội kết hợp bố trí các khu nhà ở thương mại liền kề với tỷ lệ đất ở thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội đảm bảo chiếm tối thiểu 20% diện tích lô đất.

- Trường mầm non: 50 cháu/1000 người; 12 m²/cháu.

- Các chỉ tiêu diện tích bãi đậu xe, nhà sinh hoạt cộng đồng được tính toán, bố trí đảm bảo tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

- Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đảm bảo kết nối các khu chức năng và phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định của QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Số lượng căn hộ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước...tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

6. 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.

7. Dự toán chi chí lập quy hoạch: 492.208.688 đồng (Bốn trăm chín mươi hai triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng), trong đó:

- Khảo sát địa hình	: 46.882.000 đồng
+ Chi phí khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500	: 43.786.000 đồng
+ Chi phí lập Nhiệm vụ khảo sát	: 1.313.000 đồng
+ Chi phí giám sát khảo sát	: 1.783.000 đồng
- Đưa mốc giới ra thực địa	: 27.378.000 đồng
+ Chi phí lập Nhiệm vụ	: 767.000 đồng
+ Chi phí giám sát	: 1.041.000 đồng
+ Chi phí đưa mốc giới ra thực địa	: 25.570.000 đồng
- Lập đồ án quy hoạch	: 415.159.000 đồng
+ Chi phí trực tiếp	: 334.557.000 đồng
<i>Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch</i>	<i>: 41.770.000 đồng</i>
<i>Chi phí lập đồ án quy hoạch</i>	<i>: 292.787.000 đồng</i>
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	: 7.594.000 đồng
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	: 5.855.000 đồng
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	: 31.213.000 đồng
+ Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch	: 27.157.000 đồng
+ Chi phí công bố quy hoạch	: 8.783.000 đồng
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	: 2.789.688 đồng

8. Nguồn vốn: Vốn Ngân sách Nhà nước

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 03 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian chờ báo cáo thông qua, lấy ý kiến cộng đồng, thời gian thẩm định, phê duyệt...).

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch xây dựng theo 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

[Handwritten signature]



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh