

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu chức năng đặc thù
Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển huyện Hoài Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo ngày 25/6/2015;

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;

Theo Văn bản số 6017/UBND-TH ngày 18/12/2015 của UBND tỉnh về việc chủ trương lập quy hoạch khu chức năng đặc thù dự án Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển huyện Hoài Nhơn;

Xét đề nghị của UBND huyện Hoài Nhơn tại Tờ trình số 336/TTr-UBND ngày 01/8/2016 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 129/TTr-SXD ngày 24/8/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu chức năng đặc thù Khu dân cư, dịch vụ, thương mại dọc bờ biển huyện Hoài Nhơn.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

- Địa điểm: Khu vực ven biển, phía Đông ĐT639 thuộc các xã Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Thanh, Hoài Hương, huyện Hoài Nhơn.

- Giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: Cửa biển Tam Quan.

+ Phía Nam giáp: Sông Lại Giang;

+ Phía Đông giáp: Kè chống xói lở dọc biển;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu, Đường ĐT639.

3. Quy mô quy hoạch xây dựng:

- Quy mô thiết kế quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù tỷ lệ 1/2.000 là 340ha (trừ các khu dân cư hiện hữu).

- Khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 sử dụng hệ tọa độ VN2000, múi chiều 3⁰, cao độ Nhà nước, quy mô đảm bảo phục vụ lập quy hoạch.

4. Tính chất, mục tiêu:

- Quy hoạch các khu chức năng như khu dân cư, dịch vụ, thương mại; khai thác các điều kiện thuận lợi về cảnh quan ven biển, trục giao thông ĐT639 – tuyến đường ven biển Quốc gia tạo nên khu dịch vụ kinh tế biển, dịch vụ du lịch có không gian kiến trúc cảnh quan đẹp, hiện đại và mang bản sắc riêng.

- Quy hoạch phù hợp với các đồ án quy hoạch dọc đường ĐT639 đã được UBND tỉnh phê duyệt, không di dời các Khu dân cư hiện hữu đậm đặc và làm thay đổi quy hoạch xã nông thôn mới.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập các đồ án quy hoạch chi tiết trong quá trình đầu tư xây dựng của các dự án tiếp theo.

5. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo quy định tại 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; 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; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan, với yêu cầu cụ thể bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; rà soát các quy hoạch chuyên ngành thủy sản, nông nghiệp tại khu vực; đánh giá các dự án, các quy hoạch xây dựng nông thôn mới đang triển khai tại các xã Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Thanh, Hoài Hương đã và đang triển khai thực hiện.

b) Xác định quy mô dân số của các khu dân cư, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù như: chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của các khu dân cư, khu dịch vụ, khu thương mại và cho toàn khu vực quy hoạch;

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

*Th*₂

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất hoặc khu đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định cụ thể vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;
- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

h) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

6. Danh mục hồ sơ bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 18/6/2016 của Bộ Xây dựng; các bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình cụ thể:

- a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000.
- b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/2.000.
- c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/2.000.
- d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000.
- đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/2.000.
- e) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có) với tỷ lệ thích hợp.
- g) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/2.000.
- h) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác tỷ lệ 1/2.000.
- i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/2.000.

Th
3

k) Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

l) Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 942.072.000 đồng (Chín trăm bốn mươi hai triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	60.642.000 đồng.
- Chi phí thiết kế quy hoạch:	734.087.000 đồng.
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	1.025.000 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	52.026.000 đồng.
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	48.923.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:	13.347.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch:	22.022.000 đồng.

8. Nguồn vốn: Vốn Ngân sách do huyện Hoài Nhơn bố trí.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án không quá 09 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập quy hoạch 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, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Hoài Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *juh*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14. *juh*

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng
Phan Cao Thắng