

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), 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 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 4463/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Bảo tồn và phát triển du lịch bền vững khu vực làng chài xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn;

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 03), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 94/TTr-BQL ngày 13/7/2023.

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 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

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

- Phía Bắc giáp Khu nghĩa địa hiện trạng;
- Phía Nam giáp đất cây xanh và Khu du lịch Allia Resort;
- Phía Đông giáp đường từ đồn Biên phòng đến thôn Lý Hòa, xã Nhơn Lý;
- Phía Tây giáp tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co.

b) Quy mô quy hoạch:

- Khu vực không chịu ảnh hưởng của sóng biển, ít ảnh hưởng bởi gió biển, địa hình hiện trạng không thay đổi so với bản đồ đã khảo sát năm 2020, nên tận dụng lại bản đồ đã có.

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: 203.658 m² (20,37 ha). Tuy nhiên, trong quá trình nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch, diện tích sẽ được chuẩn xác theo phương án quy hoạch mới được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cũng như Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy hoạch nhằm xây dựng cơ sở lưu trú du lịch, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh:

- Giảm bớt tỷ lệ đất thương phẩm, tăng diện tích đất cây xanh và tiện ích của Khu đô thị;

- Điều chỉnh hướng tiếp cận của các công trình nhà ở do chênh lệch cao độ với tuyến đường đi từ Đồn Biên phòng đến thôn Lý Hòa, xã Nhơn Lý;
- Cân đối quy mô kích thước của các ô biệt thự cho phù hợp;
- Điều chỉnh phương án bố trí nhà ở xã hội cho phù hợp;
- Nghiên cứu điều chỉnh mở rộng vỉa hè và mở rộng các tuyến đường phù hợp với điều kiện địa hình;
- Nghiên cứu điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất của đồ án cũng như đề xuất kết nối với tuyến đường dẫn vào Khu du lịch kỳ Co đang mở rộng.

5. Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại 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, bao gồm:

a) 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; các quy định của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Khảo sát, đánh giá địa hình hiện trạng làm cơ sở lập quy hoạch cho phù hợp.
- Rà soát, kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận cũng như của Khu kinh tế Nhơn Hội.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho toàn dự án.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định cơ cấu sử dụng đất cho khu quy hoạch.
- 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; Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).
- Xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng khu chức năng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng; 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.

đ) Các giải pháp về kiến trúc của từng công trình cụ thể, giải pháp thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng; xác định giải pháp san nền cụ thể cho từng khu chức năng; xác định khối lượng san nền cụ thể đối với từng ô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt giao thông, kết cấu đường giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; Kết nối hệ thống giao thông khu quy hoạch và đấu nối với hệ thống giao thông khu vực; Bố trí hệ thống giao thông nội bộ hợp lý để bãi xe vận hành hiệu quả, thiết kế khoa học, thuận tiện cho việc di chuyển, phù hợp về tính thẩm mỹ. Đặc biệt bãi đỗ xe phải đảm bảo an toàn cho các phương tiện;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc (nếu có);

- Xác định lưu vực thoát nước mưa; giải pháp thoát nước mưa; hệ thống thoát nước mưa cho dự án;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, rác thải; nước thải dự án phải được xử lý và tuần hoàn tái sử dụng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra biển.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Theo quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, bảo vệ môi trường đối với khu vực lân cận, thứ tự ưu tiên thực hiện.

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

i) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và có các sơ đồ kèm theo.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án tuân thủ theo các đồ án Quy hoạch đã phê duyệt cũng như QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Tỷ lệ đất xây dựng nhà ở xã hội được bố trí đảm bảo theo quy định.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: bãi đỗ xe, chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước... đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

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. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: 406.576.000 (Bốn trăm lẻ sáu triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), trong đó:

- Lập đồ án quy hoạch : 404.272.000 đồng

+ Chi phí trực tiếp	: 336.339.000 đồng
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	: 67.274.000 đồng
Chi phí lập đồ án quy hoạch	: 269.065.000 đồng
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	: 12.231.000 đồng
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	: 5.381.000 đồng
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	: 21.953.000 đồng
+ Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch	: 20.297.000 đồng
+ Chi phí công bố quy hoạch	: 8.071.000 đồng
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành:	2.304.000 đồng.

9. Nguồn vốn: Vốn ngân sách Nhà nước.

10. 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 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 điều chỉnh quy hoạch xây dựng 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; 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;
- PVPKT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

[Signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh