

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài**

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; 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;

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 1490/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cát Tiến, huyện Phù Cát đến năm 2035;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 93/TTr-BQL ngày 12/7/2023.

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 dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Cát Tiến (huyện Phù Cát), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu tái định Cát Tiến (mới) - Khu 2;
- Phía Nam giáp đường trục Khu kinh tế nổi dài;
- Phía Đông giáp Khu đất ở, dịch vụ thương mại tại Km0 + 280;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 16m.

b) *Quy mô quy hoạch:* Thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy mô khoảng 5,364ha (Theo quy hoạch được duyệt quy mô diện tích là 6,28ha, nay điều chỉnh còn khoảng 5,365ha - diện tích sẽ được chuẩn xác trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch: Cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 19/02/2021, cụ thể như sau:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 09/02/2018.

- Quy hoạch Khu dân cư nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài, tạo nguồn thu cho ngân sách từ chuyển quyền sử dụng đất, tạo nguồn vốn đầu tư đường trục Khu kinh tế nổi dài.

- Điều chỉnh quy mô Khu dân cư nhằm phù hợp với tình hình thực tế, làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư, đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với phân khu khác thuộc quy hoạch quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài cũng như các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

4. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh, cập nhật lại ranh giới dự án để phù hợp với các dự án lân cận đang triển khai xây dựng trên hiện trường.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở, tăng tầng cao tối đa từ 4 tầng lên 5 tầng để đảm bảo diện tích sàn sử dụng.

- Điều chỉnh phần đất ở liền kề phía Bắc thành đất ở liền kề thương mại, điều chỉnh phần đất ở liền kề phía Đông thành đất ở biệt thự.

- Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh, công trình công cộng để tăng tiện ích cho khu dân cư.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới của đồ án.

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 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.

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.

- 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: 246.517.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm mười bảy ngàn đồng*), trong đó:

- Lập đồ án quy hoạch	: 229.124.000 đồng
+ Chi phí trực tiếp	: 185.577.000 đồng

<i>Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch</i>	: 41.578.000 đồng
<i>Chi phí lập đồ án quy hoạch</i>	: 143.999.000 đồng
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	: 7.559.000 đồng
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	: 2.879.000 đồng
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	: 15.400.000 đồng
+ Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch	: 13.390.000 đồng
+ Chi phí công bố quy hoạch	: 4.319.000 đồng
- Đưa mốc giới ra thực địa	: 15.996.000 đồng
+ Chi phí lập nhiệm vụ	: 448.000 đồng
+ Chi phí giám sát	: 608.000 đồng
+ Chi phí xây dựng	: 14.940.000 đồng
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành:	1.397.000 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 huyện Phù Cát 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).

Trần Văn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh