

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu,
phường Đập Đá, thị xã An Nhơn**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4805/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3729/QĐ-UBND ngày 12/11/2022 của UBND tỉnh về việc công nhận doanh nghiệp dự án đối với dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 319-KL/TU ngày 31/01/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 1009/UBND-KT ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn;

Theo Quyết định số 7555/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 và Quyết định số 9207/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 39/TTr-SXD ngày 04/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ Đông Bắc Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch tại khu vực Bằng Châu, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn; có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Ranh dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ phía Nam đường Đô Độc Bảo;

- Phía Nam giáp: Đất ruộng lúa;

- Phía Đông giáp: Đường tránh Quốc lộ 1A;

- Phía Tây giáp: Ranh dự án Khu dân cư Đông Bàn Thành 4.

Quy mô diện tích quy hoạch: 103.640m² (khoảng 10,36ha).

Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 1.500 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; Quy hoạch xây dựng Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống đường giao thông,...hình thành nên khu dân cư đô thị, dịch vụ, thương mại, dân cư liên vùng.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	33.136,1	31,97
1	Đất ở xây dựng nhà liên kế	26.508,9	
2	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội	6.627,2	
II	Đất thương mại dịch vụ	10.276,1	9,92
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.023,6	3,88
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	56.204,2	54,23
1	Đất giao thông	47.356,4	45,69
2	Đất bãi đỗ xe	2.619	
3	Đất hành lang mương thoát nước	661,3	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	5.567,5	
4.1	<i>Đất hành lang bảo vệ an toàn kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ QL.1A</i>	3.774,2	
4.2	<i>Đất hành lang an toàn tuyến điện 110KV</i>	1.793,3	
	Tổng cộng:	103.640	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở xây dựng nhà liên kế:

- Tổng số căn: 278 căn.
- Mật độ xây dựng tối đa: 94%.
- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

b) Đất ở quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội:

- Các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất sẽ được xem xét cụ thể trong bước triển khai dự án nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và các quy hoạch cấp trên có liên quan được phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh khu đất.

c) Đất thương mại dịch vụ:

- Tổng số lô đất thương mại dịch vụ: 23 lô (trong đó, đất xây dựng nhà thương mại liền kề tại khu đất có ký hiệu TMD 01 gồm 15 lô).

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng: 03 - 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 1,8 - 2,4 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Đối với lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TMD-01.1 và TMD-01.2, mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; đối với các lô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu TMD-02 và TMD-03, mặt trước lùi vào tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; khoảng lùi các cạnh còn lại của các lô đất thương mại dịch vụ cụ thể theo Bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

d) Đất công viên, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm XLNT):

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp và các cạnh biên còn lại của lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +9,80m; thấp nhất +9,50m.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí hệ thống mương hở và cống hộp hoàn trả các tuyến kênh mương thủy lợi hiện trạng đảm bảo phục vụ tưới tiêu tại khu vực; bố trí hệ thống thoát nước nội bộ để thu gom nước mặt cho khu quy hoạch đầu nối vào hệ thống thoát nước chính thoát về phía Đông thông qua hệ thống thoát nước ngang đường trên tuyến đường tránh QL.1A.

b) Giao thông: Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 14m - 17m; được kết nối thông qua tuyến đường trục chính ĐS5 (lộ giới 35m) và đầu nối với tuyến đường tránh QL.1A tại 01 vị trí ở phía Đông khu đất.

c) Cấp nước: Nguồn đầu nối cấp nước trên tuyến đường tránh QL.1A (ở phía Đông); tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 370m³/ngày.đêm; hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt và tuân thủ các quy định về PCCC.

d) Cấp điện: Nguồn đầu nối cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Đông khu quy hoạch; quy hoạch xây dựng các trạm biến áp phân phối để cấp điện cho khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng điện khoảng 1.800kVA; hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát để kiểm tra, quản lý an ninh khu vực. Thiết kế quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 245m³/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mắt nước thải

được thu gom đưa về công trình xử lý nước thải đặt tại khu đất cây xanh để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom đưa về khu xử lý để xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND thị xã An Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được 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, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn, Nhà đầu tư 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng