

Số: 1094 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 31 tháng 3 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

### VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 Khu Nhà ở xã hội phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009 và 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 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

Căn cứ nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 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 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đề án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 16/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2025;

*Căn cứ Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2045;*

*Căn cứ Nghị quyết số 76/NQ HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;*

*Theo Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 25/02/2024 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn;*

*Theo 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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 55/TTr-SXD ngày 26/3/2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở xã hội phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn.

**2. Phạm vi, ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:**

a) Phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu vực dân cư hiện hữu;
- Phía Đông, phía Nam và phía Tây giáp: Đồng lúa.

b) Tổng quy mô diện tích lập quy hoạch: 14.347m<sup>2</sup> (khoảng 1,43 ha).

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch xây dựng Khu nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định; Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phù hợp với các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

**4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:** Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật 01:2023/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD, các Tiêu chuẩn có liên quan.

**5. Nhiệm vụ quy hoạch:** Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng khu đất; các đặc điểm về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Các quy định của quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt;

b) Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch đối với dự án: Mật độ xây dựng tối đa; Diện tích xây dựng, diện tích sàn tối đa; Hệ số sử dụng đất tối đa; Quy mô dân số, số lượng căn hộ tối đa... đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành. Xác định cụ thể chế độ sử dụng đất của các loại đất trong ranh giới dự án và đề xuất các cơ chế sử dụng đất liên quan theo quy định.

d) Xác định chiều cao công trình, chiều cao các tầng, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn và mặt nước (nếu có) trong khu vực quy hoạch;

Lưu ý: Đối với công trình chung cư, phương án kiến trúc phải bố trí khối đế hoặc các giải pháp kiến trúc nhằm đảm bảo an toàn cho người sử dụng tại các tầng thấp hơn của công trình; đảm bảo các khoảng lùi xây dựng theo quy định của QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh:

- Xác định cốt nền xây dựng của dự án, nền cao độ của các công trình so với cao độ của đường giao thông, dự án liền kề.

- Giao thông: Xác định hệ thống các tuyến đường nội bộ, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; Xác định vị trí, quy mô bãi đậu xe trong khu vực thực hiện dự án đảm bảo theo quy định.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước, hệ thống cấp nước chữa cháy đảm bảo theo quy định.

- Cấp điện, thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện, mạng lưới đường dây và hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc trong quá trình xây dựng, vận hành phục vụ dự án. Hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc thiết kế ngầm hóa.

- Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước mặt, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định cụ thể các vị trí đấu nối thoát nước mặt của dự án.

- Xác định lượng nước thải sinh hoạt, nước thải trong khu vực dự án; chất thải rắn của dự án và mạng lưới thoát nước thải; biện pháp thu gom và vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ 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.

**6. Thành phần hồ sơ:** Thực hiện theo quy định của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

**7. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 206.453.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm năm mươi ba ngàn đồng). Trong đó:

- Chi phí thiết kế quy hoạch:	103.575.000 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	11.057.000 đồng.
- Chi phí lập khảo sát địa hình:	28.082.000 đồng.
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	2.010.000 đồng.
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	11.582.000 đồng.
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	9.981.000 đồng.
- Chi phí lựa chọn nhà thầu:	5.000.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:	5.000.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch:	5.000.000 đồng.
- Chi phí cắm mốc giới ra thực địa:	24.055.000 đồng.
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:	1.111.000 đồng.

**8. Nguồn vốn quy hoạch:** Vốn ngân sách tỉnh.

**9. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch, lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn 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.

*Chức*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**