

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

*Căn cứ 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;*

*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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định 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 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;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 228/TTr-SXD ngày 18/8/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Thuộc thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quốc lộ 19;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Suối Đồng Xiêm;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư Đồng Cây Keo.

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 28,66 ha (*Diện tích cụ thể sẽ được xác định chính xác trong đồ án trình phê duyệt*).

**3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 30/7/2018;

- Là khu đô thị đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ cho khu đô thị và các khu vực xung quanh;

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**4. Yêu cầu quy hoạch:** Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và 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. Cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng tại khu vực, các giá trị cảnh, hạ tầng kỹ thuật, phân tích các điều kiện tự nhiên tại khu vực. Rà soát các dự án liên quan đã đầu tư tại khu vực đánh giá khả năng kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định các vấn đề, nội dung cần giải quyết tại khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; chỉ giới xây dựng; chiều cao các công trình của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Cơ cấu chức năng các loại đất chính trong khu đô thị:

- Đất xây dựng nhà ở (liên kế và biệt thự).
- Đất xây dựng công trình hành chính; hạ tầng xã hội (trụ sở cơ quan hành chính khu vực (nếu có); giáo dục, văn hóa - thể dục thể thao, y tế...).
- Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (chợ, trung tâm thương mại,...)
- Đất cây xanh: đảm bảo chỉ tiêu 2 m<sup>2</sup>/người theo quy định của QCVN 01:2021/BXD và phù hợp Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, bãi đậu xe, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, trạm điện,...

Đối với bãi đỗ xe phải tính toán quy mô diện tích đảm bảo các chỉ tiêu theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: Đề xuất các giải pháp về thiết kế không gian, kiến trúc, cảnh quan, các yêu cầu về kiến trúc công trình, mẫu nhà ở. Khuyến khích quy hoạch các khu đất sử dụng đa chức năng kết hợp với các không gian mở, cao tầng để tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cho khu đô thị, tạo thuận lợi cho giao lưu công cộng và phát triển dịch vụ, tăng giá trị các khu chức năng xung quanh.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch; bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp; cao độ và hành lang thoát lũ (nếu có) đảm bảo các yêu cầu theo quy định.

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch, giải pháp thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải; phân lưu vực thoát nước và các điểm xả thoát nước mặt phù hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Xác định cụ thể mạng lưới, cao độ giao thông trong khu vực quy hoạch và không làm ảnh hưởng đến tuyến giao thông hiện trạng; xác định mặt cắt các tuyến giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí và quy mô bãi đỗ xe. Tổ chức các tuyến giao thông kết nối Quốc lộ 19 đảm bảo các yêu cầu theo quy định và hệ thống bãi đỗ xe để phục vụ cho khu đô thị.

Lưu ý, thiết kế vỉa hè phải đảm bảo bố trí hào kỹ thuật để ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trồng cây xanh. Bố trí các lối đi để người tàn tật tiếp cận, sử dụng vỉa hè được thuận lợi.

- Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch; xác định vị trí trạm bơm, bể chứa, giải pháp thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối, kích thước đường ống, trụ cứu hỏa,...

- Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện; vị trí đầu nối; trạm điện; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện yêu cầu đi ngầm để cung cấp cho các công trình và phụ vụ chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Xác định nhu cầu, điểm đầu nối, giải pháp bố trí ngầm hệ thống thông tin liên lạc; trạm phân phối cung cấp thông tin liên lạc và hệ thống viễn thông thụ động (nếu có).

- Xác định cụ thể các công trình thu gom rác thải; vị trí, quy mô điểm trung chuyển rác thải; tổng lượng nước thải cần xử lý; quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, vị trí trạm xử lý nước thải, điểm xả thải ra môi trường. Hệ thống thu gom nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt.

**5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:** theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD; theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn được duyệt.

**6. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định 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. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có).
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị.
- Hồ sơ khảo sát địa hình và cắm mốc giới ngoài thực địa.

b) Thuyết minh và các văn bản: Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết. Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt. đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung đồ án quy hoạch.

**7. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án quy hoạch không quá 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thông qua Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan hướng dẫn nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, tổ chức thẩm định, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định của pháp luật, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

**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, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND huyện Tây Sơn, 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**