

Số: ~~314~~ /QĐ- UBND

Bình Định, ngày ~~28~~ tháng 01 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Quyết định số 641/2009/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị An Nhơn theo hướng đạt chuẩn đô thị loại IV;

Căn cứ Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 28/04/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ - thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An, thị xã An Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3750/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An;

Căn cứ Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn;

Theo Quyết định số 4978/QĐ-UBND ngày 29/09/2017 của UBND thị xã An Nhơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới đường Lê Hồng Phong nối dài về phía Đông, phường Bình Định, thị xã An Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 17/TTr-SXD ngày 28/01/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An, thị xã An Nhơn.

**2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng:**

Khu đất quy hoạch tại phường Bình Định, thị xã An Nhơn, có giới cận:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện trạng và khu dân cư Vĩnh Liêm;
- Phía Nam : Giáp đường Trần Phú;
- Phía Đông : Giáp Quốc lộ 1A mới;
- Phía Tây : Giáp đường Trần Phú.

Quy mô ranh giới nghiên cứu quy hoạch khoảng 63,2 ha, trong đó bao gồm:

- Giai đoạn 1: Quy mô khoảng 29,3ha. Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới đường Lê Hồng Phong nối dài về phía Đông, phường Bình Định đã được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 4978/QĐ-UBND ngày 29/09/2017.

- Giai đoạn 2: Quy mô khoảng 33,9 ha.

Quy mô dân số khoảng 7.500 người.

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

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dịch vụ - Thương mại, dân cư Bắc cầu Tân An, thị xã An Nhơn.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư, thương mại, dịch vụ Bắc cầu Tân An; xây dựng nhà liên kế phố, công viên cây xanh... hình thành khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, cây xanh theo chuẩn đô thị loại III.

- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**4. Nhiệm vụ thiết kế:** Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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. Bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Lê Hồng Phong nối dài về phía Đông, phường Bình Định đã được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô diện tích, quy mô dân số, mật độ xây dựng, tầng cao, kích thước từng lô đất, tỷ lệ cây xanh, diện tích sân... cho các khu chức năng và cho từng lô đất; bảng cân bằng sử dụng đất tương ứng với các giai đoạn quy hoạch.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án phải đạt chuẩn đô thị loại III, cụ thể: Đất công trình dịch vụ công cộng phục vụ dân cư đô thị đạt tối thiểu

1,5m<sup>2</sup>/người; đất cây xanh sử dụng công cộng tối thiểu 4m<sup>2</sup>/người và bố trí đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội phục vụ dân cư, cơ sở giáo dục đào tạo...

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các loại hình nhà ở phải tổ chức theo từng cụm khu, dãy phố, thống nhất về chiều cao nền, tầng cao xây dựng, hình thức kiến trúc, khoảng lùi xây dựng.

- Các công trình dịch vụ, thương mại tổ chức tùy thuộc theo loại hình đầu tư nhưng phải đảm bảo kiến trúc hiện đại, bố trí tại một số vị trí mang tính chất điểm nhấn của khu dân cư.

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình:

- + Đối với công trình nhà liên kế: Tối đa 06 tầng. Biệt thự tối đa 03 tầng.

- + Đối với các công trình dịch vụ thương mại: Tùy thuộc theo tính chất và mục tiêu đầu tư sẽ xác định số tầng trong bước thiết kế quy hoạch nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng... theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Mật độ xây dựng công trình: Tùy diện tích của từng lô đất, mật độ xây dựng áp dụng theo quy định tại QCVN: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Phải quy hoạch theo hướng kết nối đồng bộ giữa 02 giai đoạn và các khu vực lân cận, cụ thể:

- San nền, thoát nước:

- + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất bố trí cho các công trình trong khu vực quy hoạch.

- + Cao độ san nền thiết kế lấy theo cao độ đường Quốc lộ 1A tại phía Đông khu đất quy hoạch trên cơ sở cân đối cao độ san nền của khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới đường Lê Hồng Phong nối dài về phía Đông và phải có giải pháp quy hoạch san nền, thoát nước tránh ngập úng đối với khu dân cư hiện trạng lân cận và khu vực phía Tây Quốc lộ 1A.

- + Trong bước thiết kế quy hoạch chi tiết trong cả hai giai đoạn phải chừa hành lang tiêu thoát lũ tương ứng trực tiêu hiện hữu trong khu vực đảm bảo không làm giảm khả năng tiêu thoát lũ hiện trạng theo nội dung Văn bản số 3169/SNN-TL ngày 05/11/2018 của Sở Nông nghiệp và PTNT.

- Giao thông:

- + Phải tổ chức đường gom thuộc khu đất dọc theo đường Quốc lộ 1, có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận các điểm đầu nối với Quốc lộ 1 để đảm bảo an toàn giao thông.

- + Thiết kế đường giao thông trong khu dân cư phải tuân thủ QCVN 07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình giao thông.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước; mạng lưới đường ống cấp nước và kích thước đường ống và nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy cho khu thương mại, dịch vụ, dân cư.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện: Xác định nguồn cung cấp điện, nhu cầu sử dụng điện, mạng lưới hạ thế, mạng lưới chiếu sáng của khu vực quy hoạch.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Quy hoạch cụ thể hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

đ) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

**5. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện 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 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng và quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

**6. Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:** 63,2 ha.

**7. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành thiết kế đồ án không quá 90 ngày làm việc kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch 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, Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn, Giám đốc Công ty TNHH An Nhơn Land 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 Phan Cao Thắng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.



Phan Cao Thắng