

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng,  
thành phố Quy 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;*

*Căn cứ 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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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;*

*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 Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 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;*

*Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 6/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 Phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 5299/ QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 3396/BQP-TM ngày 07/9/2021 của Bộ Quốc phòng về việc Binh đoàn 15 đề nghị hoán đổi đất quốc phòng tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;*

*Căn cứ Kết luận số 58-KL/TU ngày 05/8/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 5047/UBND-KT ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch và hoán đổi đất giao cho Binh đoàn 15 để xây dựng nhà an điều dưỡng;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 260/TTr-SXD ngày 30/9/2021.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên công trình:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:** Khu đất quy hoạch thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Hướng Đông-Bắc giáp: Nhà hưu dưỡng Ghềnh Ráng;
- Hướng Đông-Nam giáp: Đường Hàn Mặc Tử;
- Hướng Tây-Bắc giáp: Khu dân cư;
- Hướng Tây-Nam giáp: Đường hẻm rộng 4m.

Tổng diện tích khu đất khoảng: 4.979,54 m<sup>2</sup>.

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

- Quy hoạch xây dựng bố trí công trình nhà an điều dưỡng; bãi đỗ xe công cộng phục vụ du lịch.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu đất xây dựng nhà an điều dưỡng</b>	<b>2.800,52</b>	<b>56,24</b>
1	Đất xây dựng công trình	1.309,24	
2	Đất cây xanh sân vườn	560,10	
3	Đất sân đường nội bộ	931,17	
<b>II</b>	<b>Khu dịch vụ công cộng (nhà vệ sinh công cộng, ki-ốt...) kết hợp bãi đậu xe</b>	<b>2.018,41</b>	<b>40,53</b>
1	Đất xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp nhà vệ sinh công cộng	191,23	
2	Đất cây xanh cảnh quan	403,68	
3	Đất sân đỗ xe ngoài trời	1.423,50	
<b>III</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật dùng chung</b>	<b>160,61</b>	<b>3,23</b>
<b>Tổng diện tích khu đất</b>		<b>4.979,54</b>	<b>100</b>

## 5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất quy hoạch:

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch khoảng: 550 người.
- Khu đất xây dựng nhà an điều dưỡng, diện tích 2.800,52m<sup>2</sup>:
  - + Tầng cao xây dựng công trình khoảng 16-29 tầng (không tính tầng hầm);
  - + Mật độ xây dựng tối đa khoảng 46,75%;
  - + Hệ số sử dụng đất tối thiểu khoảng 7,5 lần;
  - + Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Hàn Mặc Tử  $\geq 15\text{m}$ ; Hẻm 66 Hàn Mặc Tử  $\geq 7,8\text{m}$ ; Cạnh giáp khu dân cư  $\geq 8\text{m}$ , đối với cạnh còn lại  $\geq 4\text{m}$ .
- Khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng kết hợp bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng chiếm tỷ lệ tối đa 9,5%. Bố trí các dịch vụ công cộng như ki-ốt bán hàng, dịch vụ cho thuê kết hợp với nhà vệ sinh công cộng.... Tầng cao cao tối đa 03 tầng (không tính tầng hầm).

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:
  - San nền: Cao độ san nền cao hơn cao độ vỉa hè tối đa 0,2m. Độ dốc về phía đường Hàn Mặc Tử.
  - Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom vào các hố ga và theo các tuyến cống bố trí trong khu đất đấu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng trên đường Hàn Mặc Tử.
- b) Quy hoạch giao thông:
  - Mở rộng hẻm 66 Hàn Mặc Tử từ 4m thành 7m; tổ chức cải tạo bó vỉa, vỉa hè để đảm bảo cảnh quan đoạn qua khu vực dự án;
  - Hướng kết nối chính vào khu đất từ đường Hàn Mặc Tử: Tổ chức 03 vị trí đấu nối vào công trình dọc theo hai bên đường Hàn Mặc Tử và đường hẻm mở rộng; vỉa hè đường Hàn Mặc Tử được tổ chức liên tục, tạo dốc tại bó vỉa để các phương tiện giao thông ra vào kết hợp lối tiếp cận người tàn tật (không hạ cao độ vỉa hè để tổ chức lối vào).
- c) Quy hoạch cấp điện: Đấu nối tuyến 22kV hiện trạng dọc đường Hàn Mặc Tử; đường dây điện phục vụ cấp cho công trình và chiếu sáng được bố trí đi ngầm.
- d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn cấp nước sinh hoạt đấu nối từ đường ống D150 hiện có dọc đường Hàn Mặc Tử. Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q = 115\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .
- đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
  - Toàn bộ nước thải từ công trình được xử lý qua hệ thống xử lý cục bộ trong công trình đạt yêu cầu, sau đó đấu nối vào tuyến cống gom nước thải được xây dựng dọc trên đường Hàn Mặc Tử.
  - Tổng lượng nước thải  $42\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được thu gom, phân loại và vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố để xử lý theo quy định.

**7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

**8. Thành phần hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:** theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng. Thành phần bản vẽ gồm:

- 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 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, 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.

**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 quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức công bố, công khai quy hoạch được duyệt theo quy định, bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để tổ chức thực hiện quy hoạch; hướng dẫn, theo dõi, quản lý việc thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 5299/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Quy 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**