

Bình Định, ngày      tháng      năm 2023

## **THUYẾT MINH QUY HOẠCH**

**Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khu dân cư tại mặt bằng công ty 508 phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.**

Địa điểm: Tại khu G, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư tại mặt bằng công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

-----  -----

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN**  
**QUỸ ĐẤT TỈNH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ**  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG**  
**PHƯƠNG VIỆT QUY NHƠN.**

## PHẦN I

### CÁC CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.
- 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;
- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Quyết định số 841/QĐ-CTUBND ngày 23/4/2008 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình Khu dân cư tại mặt bằng Công ty 508 phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.
- Căn cứ Văn bản số 7235/UBND-KT ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc Khu dân cư mặt bằng Công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, TP. Quy Nhơn.
- Văn bản số 3423/SXD-QHKT ngày 23/11/2022 về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc Khu dân cư mặt bằng Công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn (kèm theo Biên bản họp ngày 25/8/2022).
- Trên cơ sở Văn bản số 3814/SXD-QHKT ngày 27/12/2022 về việc hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khu dân cư tại mặt bằng công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

## PHẦN II

## NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khu dân cư tại mặt bằng Công ty 508, Phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi và ranh giới điều chỉnh:** Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G, thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khu dân cư tại mặt bằng công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp: đường ĐS3;
- + Phía Nam giáp: khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: đường quy hoạch ĐS6;
- + Phía Đông giáp: khu dân cư hiện trạng.

**3. Lý do điều chỉnh:** Thực hiện Công văn số 7235/UBND-KT ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc Khu dân cư mặt bằng Công ty 508, Phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm hành lang thoát nước mưa, nhằm giải quyết thoát nước cho các hộ dân tại tổ 11B, khu vực 7, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

**4. Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh cục bộ diện tích 14 lô đất ở (từ lô số 1 đến lô số 14) với tổng diện tích 4.094,4m<sup>2</sup> thành 14 lô đất ở với diện tích 3.552m<sup>2</sup> và đất hành lang thoát nước mưa với diện tích 542,9m<sup>2</sup>.

<b>Bảng cân bằng sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh khu G</b>		
<b>Stt</b>	<b>Theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 841/QĐ-CTUBND ngày 23/4/2008 của UBND tỉnh</b>	<b>Quy hoạch điều chỉnh cục bộ</b>
1	Lô số 1 (diện tích 464,9m <sup>2</sup> )	Lô số 1 (diện tích 299,5m <sup>2</sup> )
2	Lô số 2 (diện tích 256,4m <sup>2</sup> )	Lô số 2 (diện tích 225,6m <sup>2</sup> )
3	Lô số 3 (diện tích 249,2m <sup>2</sup> )	Lô số 3 (diện tích 220,2m <sup>2</sup> )
4	Lô số 4 (diện tích 245,6m <sup>2</sup> )	Lô số 4 (diện tích 215,9m <sup>2</sup> )
5	Lô số 5 (diện tích 247,5m <sup>2</sup> )	Lô số 5 (diện tích 217,7m <sup>2</sup> )
6	Lô số 6 (diện tích 257,2m <sup>2</sup> )	Lô số 6 (diện tích 226m <sup>2</sup> )
7	Lô số 7 (diện tích 266,9m <sup>2</sup> )	Lô số 7 (diện tích 235,7m <sup>2</sup> )
8	Lô số 8 (diện tích 274,2m <sup>2</sup> )	Lô số 8 (diện tích 257,6m <sup>2</sup> )
9	Lô số 9 (diện tích 305,3m <sup>2</sup> )	Lô số 9 (diện tích 275,2m <sup>2</sup> )
10	Lô số 10 (diện tích 306,3m <sup>2</sup> )	Lô số 10 (diện tích 276,2m <sup>2</sup> )
11	Lô số 11 (diện tích 307,3m <sup>2</sup> )	Lô số 11 (diện tích 277,3m <sup>2</sup> )
12	Lô số 12 (diện tích 308,7m <sup>2</sup> )	Lô số 12 (diện tích 278,7m <sup>2</sup> )

13	Lô số 13 (diện tích 311,4m <sup>2</sup> )	Lô số 13 (diện tích 281,3m <sup>2</sup> )
14	Lô số 14 (diện tích 293,5m <sup>2</sup> )	Lô số 14 (diện tích 264,6m <sup>2</sup> )
15	-	Đất hành lang thoát nước mưa (diện tích 542,9 m <sup>2</sup> )
	<b>Tổng cộng: 4.094,4 m<sup>2</sup></b>	<b>Tổng cộng: 4.094,4 m<sup>2</sup></b>

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 841/QĐ-CTUBND ngày 23/4/2008 của UBND tỉnh Bình Định.

### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:**

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất và chỉ giới xây dựng thực hiện theo Quy định quản lý được ban hành kèm theo Quyết định số 841/QĐ-UBND ngày 23/4/2008, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Bổ sung tuyến mương dẫy đan B600 để thu nước khu dân cư hiện trạng. Tuyến mương thu nước chảy về phía Bắc, đầu nối với tuyến cống đã thi công bằng cống tròn B600; hành lang thoát nước mưa rộng 3m để thuận tiện cho việc thi công, duy tu và sửa chữa hệ thống thoát nước sau này.

Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế kiểm tra, khảo sát thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ đề xuất chừa lại hành lang khoảng 3m; trước mắt, khu vực này chưa đông dân cư nên lưu lượng thoát nước mưa cục bộ ít, chủ yếu là thoát nước mưa tự thấm.

Dự án HTKT tại mặt bằng công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn hiện nay đã hết thời gian thực hiện dự án, đang thực hiện hoàn công, bàn giao quyết toán công trình. Do đó, việc thực hiện thi công xây dựng tuyến mương B600 nêu trên sau này để thành phố thực hiện chỉnh trang đô thị.

Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức quản lý chặt chẽ, chống lấn chiếm phần diện tích nêu trên theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 7235/UBND-KT ngày 30/11/2022.

### **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Cơ quan phê duyệt điều chỉnh TKQH: UBND tỉnh Bình Định;
- Cơ quan thẩm định điều chỉnh TKQH: Sở Xây dựng Bình Định;
- Cơ quan trình điều chỉnh quy hoạch: Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định.
- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Phương Việt Quy Nhơn.

### **PHẦN IV: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu G thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại mặt bằng công ty 508, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn là phù hợp với ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 7235/UBND-KT ngày 30/11/2022.