

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát,
phường Đống Đa, 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; 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 07/4/2010 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 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 đồ 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 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1326/UBND-KT ngày 13/3/2023 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch chi tiết khu đất ký hiệu M1.16 dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 259/TTr-SXD ngày 22/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn.

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

a) Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch: Khu đất quy hoạch có vị trí tại phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn, các giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp: Đường Hoàng Văn Thái (lộ giới 18,5m);
- Phía Đông giáp: Đường Huỳnh Tấn Phát (lộ giới 22m);
- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Quang (lộ giới 16,5m).

b) Tổng quy mô diện tích quy hoạch khoảng: 1.556,00m².

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

- Quy hoạch xây dựng khu chung cư thương mại nhằm cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 Phường nội thành thành phố Quy Nhơn được duyệt.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần đất (Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại) (*)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	933,6	60
2	Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ hạ tầng xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, xây xanh ung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật) (**)	622,4	40
Tổng cộng		1.556	100

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư thương mại thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013.

(**) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng: Thực hiện theo điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa (chưa bao gồm tầng hầm, tầng kỹ thuật): 10,8 lần.
- Số tầng xây dựng công trình: Tối đa 02 tầng hầm + tối đa 18 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang). Trong đó tổng số tầng nổi, số tầng phần đế công trình tối đa 03 tầng, số tầng phần tháp cao phía trên tối đa là 15 tầng.

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi từ 09m so với chỉ giới đường đỏ đường Hoàng Văn Thái và 02m so với ranh giới khu đất (tương ứng lùi 07m so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Quảng), phần còn lại lùi 3,5m so với ranh giới khu đất.

- Tổng số căn hộ: Khoảng 181 căn hộ (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là $65m^2$, số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).

- Quy mô dân số dự kiến: 650 người.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: San nền mặt bằng theo hướng dốc về phía Tây Bắc của dự án. Cao độ san nền cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 0,2m, độ dốc hướng về phía bó vỉa của vỉa hè.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo hình thức tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom bằng các tuyến mương dầy đan B=0,4m tự chảy về phía Tây Bắc của dự án để đầu nối với tuyến thoát nước mưa hiện trạng trên đường Nguyễn Quảng bằng tuyến cống tròn D600mm.

c) Giao thông: Bố trí 02 lối ra vào khu chung cư tại 02 vị trí trên đường Nguyễn Quảng và đường Hoàng Văn Thái. Sử dụng khoảng hành lang chung nằm giữa khối chung cư và khu vực công viên xanh quanh (bề rộng 05m) kết hợp với đường nội bộ bên trong khu chung cư để phục vụ công tác phòng cháy và chữa cháy.

d) Cấp nước: Nguồn cấp đầu nối với đường ống cấp nước dọc theo đường Hoàng Văn Thái ở phía Nam dự án. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng $130m^3$ /ngày.đêm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp đầu nối với lưới điện 22kV hiện trạng tại góc đường Hoàng Văn Thái và Huỳnh Tấn Phát ở phía Đông Nam dự án. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 611kVA.

- Quy hoạch bố trí 01 trạm biến áp 630kVA đặt trong khu cây xanh ở phía Nam dự án, hệ thống cấp điện và chiếu sáng thiết kế đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình trong khu vực quy hoạch.

f) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng $102m^3$ /ngày.đêm.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng bể xử lý nước thải đặt tại khu cây xanh ở phía Nam dự án, nước thải được xử lý đạt chất lượng theo cột B QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của khu vực trên đường Hoàng Văn Thái.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

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. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đề án quy hoạch được phê duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; thực hiện các thủ tục có liên quan để triển khai quy hoạch theo đúng quy định của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

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 Phát triển nông thôn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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, K16, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng