

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghènh 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 Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*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 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/4/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025;*

*Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 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 Văn bản số 2950/UBND-KT ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 277/TTr-SXD ngày 20/08/2020 và kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 26/10/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án 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 Nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

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

- Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc khu vực 3, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp: Đường hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Hẻm đường La Văn Tiến hiện trạng.

- Diện tích quy hoạch: 28.602,4 m<sup>2</sup> (2,86ha).

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

- Quy hoạch xây dựng khu chung cư nhà ở xã hội nhằm cụ thể kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và đồ án quy hoạch phân khu 12 phường nội thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, giải quyết nhu cầu nhà ở và thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Xác định cụ thể diện tích đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội; diện tích nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;

- Bố trí quỹ đất tái định cư, đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (văn phòng) và phân chuyển giao cho nhà nước.

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

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở chung cư nhà ở xã hội	8.182,9	28,61
2	Đất ở liên kế thương mại	5.177,5	18,1
3	Đất dịch vụ văn phòng	287,9	1,01
4	Đất ở tái định cư	1.042	3,64

5	Đất cây xanh	1.831,1	6,4
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.081	42,24
<b>Tổng diện tích</b>		<b>28.602,4</b>	<b>100</b>

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

- Quy mô dân số: Khoảng 2.156 người.
- Đất chung cư nhà ở xã hội:
  - + Số lượng: Khoảng 800 căn.
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 55\%$ .
  - + Tầng cao: 22 tầng (chưa tính tầng tum, kỹ thuật).
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,1 lần.
  - + Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng đường ĐS2 và đường hẻm La Văn Tiến lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ. Chỉ giới xây dựng các cạnh còn lại lùi 3,5m.
  - + Giải pháp thiết kế xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội phải đảm bảo chỗ đậu xe của chung cư theo quy định.
- Đất ở tái định cư:
  - + Số lượng: 16 lô.
  - + Diện tích các lô: 55 - 75m<sup>2</sup>/lô
  - + Mật độ xây dựng: 100%.
  - + Tầng cao: 04 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Đất ở liên kế thương mại:
  - + Tổng số lô đất ở liên kế thương mại: 58 lô. Mẫu nhà thống nhất chung cho toàn dãy phố.
  - + Diện tích các lô: 87 - 123m<sup>2</sup>/lô.
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 90\%$ . Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất theo quy định của QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
  - + Tầng cao: 04 tầng.
  - + Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Đất dịch vụ văn phòng:
  - + Mật độ xây dựng:  $\leq 70\%$ .
  - + Tầng cao:  $\leq 10$  tầng.
  - + Hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.
  - + Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 2m so với chỉ giới đường đỏ.

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

### a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất +8.60m, cao độ san nền thấp nhất +4.36m. Hướng dốc từ Nam ra Bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom đầu nối với cống thoát nước hiện trạng trên đường ĐS2. Đối với tuyến thoát nước hiện trạng cải tạo đi dưới lòng đường sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình thiết kế dự án, thiết kế cơ sở để đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

b) Giao thông: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 19,5m (4,5m – 15m), 16,5m (6m – 7m – 3,5m), 13m (3m - 7m - 3m) kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

### c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước trên đường Lê Công Miến ở phía Bắc.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 506m<sup>3</sup>/ngày đêm.

### d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối với tuyến điện 22kV hiện trạng tại khu vực quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 2.600 kVA.

- Hệ thống cấp điện đi ngầm, bố trí trong hào kỹ thuật theo quy định.

### đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của thành phố. Chủ đầu tư phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn để xác định cụ thể các điểm đầu nối phù hợp vào hệ thống theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về bãi xử lý rác tập trung của thành phố để xử lý theo quy định.

## **7. Quy định quản lý xây dựng:** kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

### **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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Công ty TNHH Bất động sản Bông Hồng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các ngành có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính, các thủ tục khác có liên quan và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi nội

dung thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải trình Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng các khu vực xung quanh. Chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật không được tính vào giá nhà ở xã hội.

3. Sở Xây dựng rà soát, xác định cụ thể phần diện tích thực hiện dự án nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của Nhà nước.

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

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 20/7/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Bông Hồng 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Châu**