

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đề án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn

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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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 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 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 đề 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/06/2024 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/2/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4335/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 813/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 9477/UBND-KT ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh về việc các nội dung liên quan đến dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định;

Căn cứ Kết luận số 362-KL/TU ngày 13/6/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 4616/UBND-KT ngày 19/6/2024 của UBND tỉnh về nội dung liên quan đến dự án Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày 23/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội Hàng Hải Bình Định, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch: Khu vực quy hoạch tại khu đất số 78 đường Trần Hưng Đạo, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn với các giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Đông giáp: Tòa nhà hỗn hợp Thương mại dịch vụ và Căn hộ Luxury Quy Nhơn;
- Phía Tây giáp: Đường ĐS1.

Quy mô diện tích quy hoạch: 5.066,4 m².

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng dự án nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho người dân có thu nhập thấp, đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội (*)	4.060,8	80,2
	<i>Đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội</i>	2.030,4	
	<i>Đất cây xanh, trồng hoa, giao thông và các công trình hạ tầng (**)</i>	2.030,4	
2	Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại (***)	1.005,6	19,8
Tổng diện tích đất ở thực hiện dự án nhà ở xã hội		5.066,4	100

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

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

(***) Diện tích đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại chiếm 19,8% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội + Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại).

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội:

- Quy mô dân số: Khoảng 1.910 người (khoảng 530 căn hộ).
- Tầng cao xây dựng: 24 tầng và 01 tầng tum (phần đế: 04 tầng và phần tháp 20 tầng + 01 tầng tum), không bố trí tầng hầm.
- Mật độ xây dựng phần đế: $\leq 50\%$.
- Mật độ xây dựng phần tháp: $\leq 45\%$.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 12 lần.
- Bãi đỗ xe cho dự án: Bố trí tại phần đế của công trình, tổng diện tích: khoảng 3.500 m².

b) Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại:

- Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$

- Tầng cao xây dựng: 06 tầng và 01 tầng tum và 01 tầng hầm (Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo dãy nhà).

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 6 lần.

- Chi giới xây dựng: Lùi vào 02m so với ranh giới phía sau của khu đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại.

- Số căn: 09 căn.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ san nền cao nhất: +4.00m, cao độ san nền thấp nhất: +3.15m. Hướng dốc từ Đông sang Tây về phía đường ĐS1, cốt nền xây dựng công trình cao hơn vỉa hè đường Trần Hưng Đạo +0.2m.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom về hệ thống thoát nước trên đường ĐS1 ở phía Tây.

c) Giao thông: Quy hoạch các đường nội bộ, chiều rộng đường từ 3,5m kết nối các khu chức năng. Bố trí 02 lối ra vào của dự án tại đường ĐS1.

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước đầu nối với hệ thống cấp nước trên đường ĐS1. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 415m³/ngày đêm. Tổng nhu cầu cấp nước PCCC khoảng 754 m³.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến điện 22kV hiện trạng trên đường ĐS1. Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 2.148 kVA.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý tại bể xử lý nước thải trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố Quy Nhơn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển để xử lý theo quy định.

7. Nội dung có liên quan: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm rà soát cơ sở pháp lý, thực hiện theo đúng quy định pháp luật và chịu trách nhiệm theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan theo quy định và thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng

nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề khác có liên quan 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 thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng