

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chung cư Nhà ở xã hội Việt Pháp (Residences) tại phường Đồng 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 10/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu đất, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn, hạng mục Kho số 1006 đường Trần Hưng Đạo;

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 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

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 2387/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Cửa hàng trưng bày sản phẩm, văn phòng và căn hộ cho thuê Việt Pháp Plaza;

Căn cứ Văn bản số 4686/UBND-KT ngày 16/7/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương thực hiện dự án Chung cư Nhà ở xã hội Việt Pháp (Residences);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 318/TTr-SXD ngày 28/9/2020.

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 Chung cư Nhà ở xã hội Việt Pháp (Residences) tại phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn.

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

Vị trí, phạm vi ranh giới: Số 1006 đường Trần Hưng Đạo, phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Đông giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Quy mô diện tích quy hoạch: 3.842,65m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu chung cư nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội, nhằm cụ thể hóa định hướng của đồ án quy hoạch phân khu 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn và Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt, góp phần cải tạo, chỉnh trang đô thị, phục vụ nhu cầu phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu chung cư nhà ở xã hội	3.125,05	81,3
1	Đất xây dựng khối chung cư nhà ở xã hội	1.393,6	36,2

2	Đất cây xanh	813,3	21,2
3	Đất sân bãi, đường nội bộ	918,15	23,9
II	Đất ở liên kế thương mại (8 lô)	717,6	18,7
	Tổng cộng (I+II)	3.842,65	100

b) Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc chung cư nhà ở xã hội và nhà ở thương mại liên kế:

b.1. Khu chung cư nhà ở xã hội:

- Mật độ xây dựng: 36,2% trên tổng diện tích khu đất quy hoạch.
- Hệ số sử dụng đất: 11,1 lần.
- Diện tích đất xây dựng khối chung cư nhà ở xã hội: 1.393,6 m².
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 hầm (hoặc bán hầm) + 25 tầng (không bao gồm buồng kỹ thuật thang máy, tầng kỹ thuật (nếu có)).
- Chiều cao công trình tối đa: 99,5m.
- Diện tích xây dựng tầng hầm (hoặc bán hầm), tối đa: 2.529,8m².
- Khoảng lùi xây dựng tầng hầm: Lùi 14,8m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Hưng Đạo; lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ các cạnh còn lại.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng công trình: Lùi 24,8m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Hưng Đạo; lùi 4,3m so với chỉ giới đường đỏ đường bê tông hiện trạng phía Đông; lùi 5,2m so với chỉ giới đường đỏ đường bê tông hiện trạng phía Bắc và lùi 6,3m so với chỉ giới đường đỏ phía Tây của khu đất quy hoạch.
- Số căn khoảng 299 căn. Số lượng căn hộ sẽ được xác định cụ thể theo phương án kiến trúc công trình được cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận theo quy định.

- Chủ đầu tư ưu tiên bố trí tính toán chỗ để xe gắn máy, mô tô đảm bảo chỗ đậu trong công trình theo quy định.

b.2. Nhà ở liên kế thương mại:

- Mật độ xây dựng: 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.

- Tổng diện tích đất ở liên kế thương mại: 717,6 m². Trong đó:
- + Diện tích đất 01 căn nhà ở liên kế thương mại: 89,7m²/căn.
- + Tổng số căn nhà ở liên kế thương mại: 08 căn. Chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà theo mẫu đồng bộ theo quy định.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Tầng cao xây dựng: 06 tầng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất +3.5m, cao độ san nền thấp nhất +3.2m.
Hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt thoát riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mặt được thu gom trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung tại đường Trần Hưng Đạo.

b) Giao thông: Khu chung cư nhà ở xã hội đầu nối tuyến đường Trần Hưng Đạo thông qua đường bê tông hiện trạng; quy hoạch các tuyến đường nội bộ kết nối trong khu vực quy hoạch.

c) Cấp nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước tại đường Trần Hưng Đạo ở phía Nam của khu đất. Tổng nhu cầu dùng nước: $380\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

d) Cấp điện: Đầu nối với tuyến điện 22kV hiện trạng trên đường Trần Hưng Đạo. Hệ thống đường dây cấp điện cho khu vực bố trí đi ngầm, kết hợp với hệ thống cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc... Tổng công suất cấp điện khoảng: 2.500kVA .

đ) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom và được xử lý theo quy định trước khi thoát ra hệ thống chung. Tổng lưu lượng nước thải khoảng $298.2\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

e) Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý tập trung để xử lý theo quy định theo dịch vụ vệ sinh môi trường của thành phố.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: kèm theo hồ sơ 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 Thương mại và Dịch vụ Việt Pháp phối hợp với các cơ quan, đơn vị 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, 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 chi tiết đã được phê duyệt phải trình Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

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 hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, 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 2387/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của Chủ tịch 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Việt Pháp 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