

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở xã hội Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, 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;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

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 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/QĐUBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Vạn Phát; Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 01/11/2016 của UBND tỉnh về việc thay đổi pháp nhân nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Vạn Phát;

Căn cứ Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 3115/UBND-KT ngày 01/6/2021 của UBND tỉnh về việc giải quyết các vấn đề liên quan đến dự án Nhà ở xã hội Vạn Phát;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 217/TTr-SXD ngày 13/8/2021; ý kiến thống nhất của liên ngành và kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 25/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch: Khu vực quy hoạch tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Đất lúa;
- Phía Nam giáp: Đất lúa;
- Phía Đông giáp: Đất lúa;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Quy mô diện tích quy hoạch sau khi điều chỉnh: 43.019,96 m².

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Do điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn, làm thay đổi nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

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

- Nhằm cụ thể hóa Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025 và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân.

- Là khu nhà ở chung cư xã hội với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở theo quy định và bố trí nhà ở tái định cư phục vụ các dự án khác (nếu có); bố trí một phần diện tích nhà ở liên kế thương mại nhằm giảm 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 theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở xây dựng khu chung cư nhà ở xã hội	21.083,75	49,01
1	Diện tích xây dựng công trình	9.660	
2	Diện tích cây xanh, sân vườn	4.237,09	
3	Đất giao thông		
<i>a</i>	<i>Diện tích bãi đậu xe</i>	<i>1.892</i>	
<i>b</i>	<i>Diện tích đường nội bộ</i>	<i>5.294,66</i>	
II	Đất ở xây dựng nhà ở liên kế 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)	4.197,82	9,76
III	Đất cây xanh	354,79	0,83
IV	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.932,37	30,06
1	Đất giao thông	12.514,7	
<i>a</i>	<i>Giao thông chính đô thị (chỉ tính đường 30m, đường phía Đông)</i>	<i>4.329,8</i>	
<i>b</i>	<i>Giao thông trong khu nhà ở liên kế</i>	<i>5.342,69</i>	
<i>c</i>	<i>Giao thông kết nối của dự án</i>	<i>2.269,72</i>	
<i>d</i>	<i>Bãi đậu xe</i>	<i>572,49</i>	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)	417,67	
V	Đất sử dụng chức năng dân dụng khác theo quy hoạch phân khu	4.451,23	10,34
Tổng diện tích		43.019,96	100,00

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Quy mô dân số: 1.579 người.

- Khu chung cư Nhà ở xã hội:

+ Chung cư nhà ở xã hội cao tầng gồm 02 khối công trình (diện tích xây dựng 1.410m²/ 01 khối). Tầng cao 12 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa mỗi công trình khoảng 16.920 m². Tổng số căn hộ khoảng 330 căn (bình quân 165 căn/01 khối công trình; số lượng chính xác sẽ được xác định trong phương án thiết kế công trình).

+ Chung cư nhà ở xã hội thấp tầng gồm 04 khối công trình (diện tích 1.710 m²/ 01 khối). Tầng cao xây dựng 04 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa mỗi công trình khoảng 6.840 m². Tổng số căn hộ khoảng 384 căn (bình quân 96 căn/ 01 khối công trình; số lượng chính xác sẽ được xác định cụ thể theo phương án thiết kế công trình).

Diện tích mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 4m đối với đường quy hoạch phía Tây (lộ giới 30m) và đường quy hoạch phía Nam (lộ giới 13m). Lùi tối thiểu 6m đối với đường quy hoạch phía Đông (lộ giới 13,5m).

+ Mật độ xây dựng tối đa trong khu chung cư nhà ở xã hội: 46%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa của khu chung cư nhà ở xã hội: 3,0 lần.

+ Diện tích bãi đậu xe ngoài trời 1.892 m², phần diện tích còn lại bố trí trong khối các công trình chung cư nhà ở xã hội đảm bảo theo chỉ tiêu tính toán theo quy định.

- Nhà ở liên kế thương mại:

+ Số lượng: 48 căn.

+ Tầng cao xây dựng: 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: 70 – 100%. Mật độ xây dựng của từng lô đất đảm bảo phù hợp quy định tại Quy chuẩn 01:2021/BXD.

+ Chỉ giới xây dựng từng lô đất ở liên kế: chi tiết theo bản đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ kèm theo hồ sơ quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất: +6.70 m, cao độ san nền thấp nhất: +6.00m. Hướng dốc từ Tây sang Đông, tuân thủ theo cao độ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mặt thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom đầu nối vào hệ thống chung theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

b) Giao thông: Tuyến đường 30m (5m-9m-2m-9m-5m), tuyến đường trong khu nhà ở có lộ giới 13,5m (3m-7,5m-3m).

c) Cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy: Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch hiện có tại khu vực phía Tây để phục vụ dự án. Bố trí các trụ cứu hỏa để phục vụ cho khu chung cư nhà ở xã hội và khu nhà ở liên kế. Tổng nhu cầu dùng nước: 510 m³/ngày-đêm.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện: Đầu nối với tuyến điện 22kV tại khu vực phía Tây để phục vụ dự án. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hào kỹ thuật được thiết kế được đảm bảo về dung lượng và lưu lượng thuê bao.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải của khu chung cư trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về bãi xử lý chất thải rắn chung của thành phố Quy Nhơn để xử lý theo quy định.

7. Một số nội dung liên quan:

- Đối với phần diện tích đất mở rộng giao thông kết nối và diện tích đất ngoài ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng được đưa vào quy hoạch cho phù hợp, đề đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, giải phóng mặt bằng... theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước mới được triển khai.

- Đối với phần diện tích đất sử dụng chức năng dân dụng khác nằm ngoài ranh của dự án nhà ở xã hội được thực hiện theo đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Phần đường giao thông kết nối và giao thông qua dự án, sau khi hoàn thành được bàn giao cho Nhà nước để phục vụ sử dụng chung 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. Nhà đầu tư dự án chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan; thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính, xây dựng, nhà ở, môi trường, giao thông và các vấn đề liên quan khác cho dự án theo quy định.

3. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư dự án 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng