

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 thương mại đường Nguyễn Trọng Trì,
phường Nhơn Bình, 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 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 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ 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 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 về việc 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 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 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 855-TB/TU ngày 20/02/2023; Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Văn bản số 2097/UBND-KT ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh về nội dung liên quan đến quy hoạch đối với khu đất thu hồi của Công ty cổ phần Muối và Thương mại Miền Trung và khu đất phía Bắc đường Thoại Ngọc Hầu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 30/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, có giới cận:

- Phía Bắc giáp: Mương thoát nước;
- Phía Nam giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Đông giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Trọng Trì (lộ giới 12m).

Tổng diện tích lập quy hoạch 17.769m².

+ Diện tích xây dựng nhà chung cư thương mại: 10.395,7m².

+ Diện tích hạ tầng kỹ thuật dùng chung: 7.373,3m².

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu chung cư thương mại nhằm phục vụ nhu cầu về chỗ ở của người dân.

- 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	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại (*)	10.395,7	100
1	Đất xây dựng công trình	4 147,8	39,9

2	Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng) (**)	6247,9	60,1
II	Hạ tầng kỹ thuật dùng chung (***)	7.373,3	
1	Đất giao thông và HTKT	6.585,4	
2	Đất cây xanh	787,9	
Tổng diện tích quy hoạch		17.769,0	

(*) 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 năm 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 năm 2013.

(***) Hạ tầng kỹ thuật dùng chung: Phục vụ chung cho đô thị trong đó có dự án.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 39,9%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, tầng lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Tầng cao xây dựng: 20 tầng nổi và tum thang.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng nhà chung cư: Tối thiểu 20%.

- Tổng số căn hộ khoảng 652 căn hộ (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 65m², số lượng cụ thể sẽ được xác định trong 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: 2.346 người.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền cao nhất +2,10m, cao độ san nền thấp nhất +1,85m, hướng dốc san nền về phía Tây Bắc.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn và các tuyến mương tự chảy về phía Đông Bắc, xả ra kênh thoát nước.

b) Giao thông: Quy hoạch tuyến đường lộ giới 24m (4,0m-8,0m-12,0m) sử dụng chung. Tổ chức đấu nối khu đất quy hoạch xây dựng chung cư với tuyến đường lộ giới 24m tại 2 điểm.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối với tuyến ống cấp nước dọc theo đường Sư Đoàn 3 Sao Vàng ở phía Tây khu đất quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt 470 m³/ngày đêm.

- Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

d) Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ tuyến điện 22kV hiện trạng đường Nguyễn Trọng Trì phía Tây khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện khu quy hoạch khoảng 2.196 kVA; xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Xây dựng đường ống đi ngầm để chờ đầu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 305 m³/ngày đêm. Nước thải được xử lý sơ bộ trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố Quy Nhơn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển để 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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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 đồ 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, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. 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 chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát việc thực hiện và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Nhà đầu tư được chọn có trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất ở của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và không phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 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 1/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thực hiện thủ tục thỏa thuận cao độ tĩnh không của dự án theo quy định; thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dùng chung theo quy hoạch chi tiết và bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước để quản lý theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K16, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng