

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn,
phường Quang Trung, 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 17/06/2009; 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 Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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; 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 Nghị định 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 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 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 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn; 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 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ Giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 4436/UBND-VX ngày 12/6/2024 của UBND tỉnh về việc giải quyết vướng mắc thực hiện thủ tục pháp lý để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu Trung tâm đào tạo nghiệp vụ Giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (phần còn lại);

Căn cứ Kết luận số 410-KL/TU ngày 15/10/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 296/TTr-SXD ngày 15/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và giáo dục phía Tây đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc khu đất Trung tâm Đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường giao thông;
- Phía Đông giáp: Đường song hành với đường Quốc lộ 1D;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và núi Vũng Chùa.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 63.557m² (khoảng 6,35ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là khu dân cư, dịch vụ và giáo dục, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	25.485,16	40,1
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	7.093,32	11,2
	Đất giáo dục	4.007,82	
	Đất cây xanh	3.085,50	
3	Đất công trình dịch vụ thương mại	4.891,51	7,7
4	Đất đường giao thông, HTKT	26.087,01	41,0
	TỔNG CỘNG	63.557	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số: khoảng 1.100 người.

- Đất công trình dịch vụ thương mại: Xây dựng công trình thương mại dịch vụ (Siêu thị, showroom ô tô, nhà hàng, văn phòng cho thuê...): Mật độ xây dựng tối đa 70%; chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa khoảng 3,5 lần.

- Đất giáo dục: Mật độ xây dựng tối đa 40%; chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%; chiều cao xây dựng tối đa 01 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

- Công trình nhà ở liền kề: Chiều cao xây dựng tối đa 04 tầng và tum thang; Mật độ xây dựng từng lô tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; hệ số sử dụng đất tối đa 4,3 lần (không bao gồm diện tích tum thang).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền quy hoạch thấp nhất +4.50, cao nhất +9.50, hướng dốc từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom và đấu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng dọc tuyến đường Tây Sơn.

b) Quy hoạch giao thông: Quy hoạch tuyến đường song hành với đường Tây Sơn, lộ giới 16,5m; các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới khoảng 14m-22m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với ống cấp nước sạch hiện có dọc đường Tây Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 410m³/ngày.đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Nguồn cấp đầu vào hệ thống cấp nước chung tại khu vực. Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè dọc các tuyến đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ tối đa 150m theo quy định phòng cháy và chữa cháy.

d) Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng tại khu vực. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 1.510kVA.

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc được quy hoạch ngầm hóa.

đ) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 253 m³/ngày đêm. Trong quá trình thực hiện dự án thỏa thuận các điểm đầu nối cụ thể vào hệ thống thu gom 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. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm 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 Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn, Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

3. Giao các sở, ngành có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm triển khai thực hiện, phối hợp, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ Giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

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, Trưởng ban Ban

Giải phóng mặt bằng, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng