

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, 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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định 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 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 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn.

Căn cứ Văn bản số 2887/UBND-VX ngày 9/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại khu đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 319-KL/TU ngày 31/01/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 1012/UBND-KT ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 33/TTr-SXD ngày 28/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 592 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 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Khu đất Showroom ô tô Mitsubishi Bình Định;
- Phía Đông giáp: Đường giao thông;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư và đường Tây Sơn.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 9.475,80m².

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 – 2025 và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt; quy hoạch xây dựng khu nhà chung cư thương mại, khu dịch vụ thương mại (văn phòng làm việc và văn phòng cho thuê) phục vụ nhu cầu về chỗ ở, chỗ làm việc cho người dân.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, 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:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|----------|--|-----------------------------|--------------|
| 1 | Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại (*) | 7.105,18 | 74,98 |
| | Đất xây dựng công trình | 3.491 | 49,13 |
| | Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình (**) | 3.614,18 | 50,87 |
| 2 | Đất thương mại | 1.213,96 | 12,81 |

| | | | |
|----------|--------------------------------|-----------------|--------------|
| | Đất xây dựng công trình | 515,00 | 42,42 |
| | Đất cây xanh, sân đường nội bộ | 698,96 | 57,58 |
| 3 | Đất giao thông (***) | 1.156,66 | 12,21 |
| | Tổng cộng | 9.475,80 | 100 |

(*) Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại là toàn bộ diện tích lô đất xác định tại khoản 1 Điều 49 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, bao gồm: Đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất giao thông nội bộ và đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trong khu đất ở xây dựng chung cư.

(**) Phần diện tích cây xanh, sân bãi, đường nội bộ, bãi đỗ xe trong khu đất xây dựng chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 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 2013: Là diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư.

(***) Đất giao thông: Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của cư dân thuộc dự án và được tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa: 49,13%.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng hầm, 20 tầng nổi và tum thang.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,5 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Diện tích xây dựng tầng hầm tối đa: 6.769m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: 67.499,21 m²
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình chung cư đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất xây dựng chung cư.
- Chỉ giới xây dựng khối nhà chung cư (phần nổi) lùi vào 11m so với chỉ giới đường đỏ của đường nội bộ, lùi tối thiểu 06m so với các cạnh còn lại của ranh giới khu đất; Chỉ giới xây dựng tầng hầm: Lùi vào tối thiểu 01m so với ranh giới khu đất.
- Tổng số căn hộ: khoảng 442 căn hộ chung cư (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: 1.500 người.

b) Đất thương mại, dịch vụ:

- Xây dựng công trình trụ sở văn phòng làm việc.
- Mật độ xây dựng tối đa: 42,42%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật, và tum thang.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: 6.555,38m².
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới khu đất.

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 từ +3.00, cao nhất +4.40, hướng dốc từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông.
- 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 và đầu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng dọc tuyến đường Tây Sơn và tuyến đường quy hoạch 14m.

b) Giao thông: Tổ chức 01 điểm đầu nối với tuyến đường Tây Sơn ở phía Tây và 01 điểm đầu nối với tuyến đường lộ giới 14m ở phía Đông của Dự án.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước hiện có trên tuyến đường Tây Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và chữa cháy của dự án khoảng 1.067 m³/ngày.đêm.
- Di dời và xây dựng mới hoàn trả tuyến ống D400 bố trí dọc theo tuyến đường Tây Sơn và tuyến đường của khu quy hoạch (lộ giới 14m), chiều dài khoảng 245m.
- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC. Thiết kế trạm bơm độc lập theo từng công trình phục vụ chữa cháy ngoài nhà.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Đầu nối từ đường dây 22kV hiện trạng dọc đường Tây Sơn ở phía Tây khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 1.959 kVA, xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.
- 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 đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lượng nước thải của dự án khoảng 341m³/ngày đêm. Nước thải của từng công trình sau khi xử lý đạt theo quy định mới được đầu nối vào hệ thống thu gom của thành phố.

- 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, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Giao các sở, ngành có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm 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.

3. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư 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 di dời và xây dựng mới hoàn trả tuyến ống D400 đi qua khu vực quy hoạch theo quy định.

Điều 3. 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, 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 kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K16, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng