

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 ngày 20/11/2018;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ 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;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050;

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 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018, Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh về việc thực hiện kế hoạch phát triển quỹ đất và thu tiền sử dụng đất ngân sách tỉnh năm 2020;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 25/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn với các nội dung như sau:

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh chức năng xây dựng công trình từ Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và chung cư thương mại thành đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp.

2. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	(Đất xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và chung cư thương mại) Điều chỉnh thành: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp	5.519,0	77,80	5.519,0	77,80
1.1	<i>Đất công trình dịch vụ khách sạn</i>	2.895,0	40,81	0,0	0,0
1.2	<i>Đất chung cư thương mại (Điều chỉnh thành: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp) (*)</i>	2.624,0	36,99	5.519,0	77,8
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vĩa hè ngoài ranh thực hiện dự án)	1.575	22,20	1.575	22,20
Tổng cộng		7.094	100,0	7.094	100,0

(*) Điều chỉnh chức năng khu phức hợp, thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại thành đất ở, xây dựng nhà chung cư hỗn hợp theo định hướng của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc điều chỉnh:

- Quy mô dân số sau khi điều chỉnh: 4.200 người.

- Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10\text{m}$, Bế Văn Đàn $\geq 6\text{m}$, Tổng Phước Phổ $\geq 6\text{m}$ và $\geq 10\text{m}$ đối với cạnh còn lại.

- Mật độ xây dựng: 45% -59%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 20,7 lần.

- Số tầng cao công trình: Từ 35 đến 46 tầng (chưa kể tầng hầm), trong đó khối đế cao từ 2- 4 tầng.

- Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khuyến khích tổ chức 2 khối chung cư có chung khối đế, có khoảng không gian trống giữa 2 khối công trình để đảm bảo thông gió chiếu sáng tự nhiên.

- Không sử dụng vật liệu kính phản quang trong thiết kế kiến trúc công trình.

Phương án kiến trúc công trình phải được UBND tỉnh xem xét thống nhất khi có dự án cụ thể.

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

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền tối thiểu +4.20m. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của khu đất hướng về các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Thoát nước mưa: Đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có nằm trên đường Tây Sơn.

b) Quy hoạch giao thông: Mở rộng vỉa hè xung quanh khu đất nhằm tạo sự thông thoáng và tạo khoảng đệm trước khi tiếp cận công trình như sau:

- Đối với đường Tổng Phước Phổ: Mở rộng vỉa hè từ 3m lên 6m;

- Đối với đường Bế Văn Đàn, đoạn đi qua khu đất: Mở rộng lòng đường từ 5m lên 7,5m; mở rộng vỉa hè từ 0,5m lên 6m;

- Tổ chức 02 lối ra vào công trình ở phía đường Tổng Phước Phổ và đường Bế Văn Đàn;

- Phương án thiết kế công trình sẽ tính toán cụ thể nhằm bố trí đủ diện tích để xe phục vụ cho dự án bảo đảm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Từ đường dây trung thế 22kV dọc theo đường Tây Sơn qua 02 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 3200 kVA bố trí trong khuôn viên của khu đất.

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV hiện trạng dọc theo các trục đường qua khu đất quy hoạch.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ đường ống D150 hiện có dọc vỉa hè đường Tây Sơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 1.350\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ nước thải từ công trình được xử lý qua hệ thống xử lý cục bộ trong công trình đạt yêu cầu theo quy định, sau đó đầu nối vào tuyến công thoát nước hiện có trên đường Tây Sơn. Tổng lượng nước thải 1.080 m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố để xử lý theo quy định.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Xây dựng 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, nộp hồ sơ quy hoạch để lưu trữ, quản lý, thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định tiền sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh, làm cơ sở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

4. Giao các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 và Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVQT;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14, K17 (20b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng