

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở 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;

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 xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 1434/QĐ-UBND ngày 29/4/2016, Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 01/11/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương trương đầu tư dự án;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 173/TTr-SXD ngày 16/7/2019 và căn cứ Kết luận số 263-KL/TU ngày 29/8/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

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

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: thuộc phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất lúa;
- Phía Nam giáp: Đất lúa;
- Phía Đông giáp: Đất lúa;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô quy hoạch: 50.739,43m² (5,07ha)

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng nhà ở thương mại, dịch vụ và nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực; cải tạo, chỉnh trang đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng và triển khai dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất khu vực:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng (nhà trẻ + sinh hoạt cộng đồng)	CC	1.265,32	2,49
II	Đất thương mại dịch vụ	DVTM	3.263,93	6,43
III	Đất ở		25.954,96	51,16
1	Đất chung cư nhà ở xã hội	NOXH	8.447,36	
1.1	Diện tích xây dựng công trình		2.715,5	
1.2	Đất sân vườn cây xanh, giao thông nội bộ		5.731,86	
2	Đất ở thương mại		17.507,60	
2.1	Đất ở liên kế thương mại	OLK	14.765	
2.2	Đất ở biệt thự thương mại	OBT	2.742,3	
IV	Đất cây xanh	CX	3.349,15	6,60
V	Đất dự trữ phát triển (*)	DTPT	1.800,40	3,55
VI	Đất giao thông và HTKT		6.143,4	12,1
VII	Đất giao thông cấp đô thị		8.962,27	17,67
Tổng cộng			50.739,43	100

(*) Đối với phần đất dự trữ sẽ được xác định chức năng sử dụng đất cụ thể theo quy hoạch điều chỉnh Khu đô thị Long Vân.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Chung cư nhà ở xã hội: Xây dựng 02 khối công trình

+ Quy mô dân số: Khoảng 800 người.

+ Tổng số căn hộ: 200 căn, trong đó 100 căn/01 khối công trình.

+ Diện tích của 01 căn: từ 40÷60m²/căn.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 32\%$
- + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
- + Chiều cao công trình tối đa: 30m
- + Hệ số sử dụng đất: 2,9 lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường lộ giới 30m. Khoảng cách giữa 02 khối công trình tối thiểu: 15m.

+ Bố trí đầy đủ các chức năng hạ tầng xã hội như: nhà trẻ, khu sinh hoạt cộng đồng bên trong công trình.

- Khu đất ở nhà liên kế:

- + Quy mô dân số: Khoảng 536 người.
- + Số lượng nhà ở liên kế: 134 căn.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$
- + Tầng cao: 5 tầng.

+ Khoảng lùi phía sau lô đất: Cách ranh đất 2m.

- Khu đất ở biệt thự:

- + Quy mô dân số: Khoảng 44 người.
- + Số lượng nhà ở biệt thự: 11 căn.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$
- + Tầng cao: 3 tầng.

+ Khoảng lùi phía sau lô đất: Cách ranh đất 2m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất: +6.70m, cao độ san nền thấp nhất: +6.20m. Hướng dốc từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom trước khi thoát ra môi trường ở phía Đông Nam của khu vực.

b) Giao thông:

- Tổ chức hệ thống giao thông trên cơ sở định hướng giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Long Vân.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 13m (3m – 7m – 3m) kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước dọc tuyến đường kết nối với Quốc lộ 1 phía Tây Nam.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 507 m³/ngày-đêm.

- Hệ thống cấp nước phòng cháy, chữa cháy đi chung với hệ thống cấp nước, trụ cứu hỏa đặt tại ngã ba, ngã tư giao thông; khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa tối đa 150m. Khu chung cư bố trí hệ thống phòng cháy, chữa cháy riêng.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối với tuyến điện 22kV hiện trạng dọc tuyến đường kết nối Quốc lộ 1 ở phía Tây Nam.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 658 kVA.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải tại khu công viên cây xanh ở phía Bắc.

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

7. Quy định quản lý xây dựng: Kèm theo hồ sơ đồ án 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 quy hoạch theo đúng quy định của Nhà nước.

2. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư tổng hợp Toàn Phát):

- 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 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; thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư xây dựng theo quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đã phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

- Chịu trách nhiệm lập thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, thực hiện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, nộp đầy đủ tiền ký quỹ, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật dùng chung, triển khai đầu tư hoàn thành xong phần nhà ở xã hội mới được đầu tư phần nhà ở thương mại.

3. Giao Sở Xây dựng rà soát, cập nhật các tuyến đường giao thông kết nối ở phía Nam, phía Đông của dự án theo quy hoạch điều chỉnh Khu đô thị mới Long Vân, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng, khớp nối với các khu vực lân cận cho phù hợp.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề có liên quan khác theo đúng quy định của pháp luật.

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, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư tổng hợp Toàn Phát và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký ./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT P. C. Thắng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K7, K14.



Phan Cao Thắng

