

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư
thương mại cao cấp tại khu đất số 70, 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 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 2011/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan 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 4188/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 70 đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư cao cấp;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 283/TTr-SXD ngày 10/10/2019 và kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 22/10/2019,

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 phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp tại khu đất số 70, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch: khu đất số 70 đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Hướng Đông - Bắc giáp: Đường Tây Sơn;
- Hướng Tây - Bắc giáp: Đường Bế Văn Đàn;
- Hướng Đông - Nam giáp: Nhà thờ Ghềnh Ráng;
- Hướng Tây - Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Tổng diện tích quy hoạch: 6.723,92 m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp theo nội dung của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 21/8/2019.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp	6.406,25	95,28
1.1	Đất xây dựng khu thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn	2.376,22	
1.2	Đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại	4.030,03	
2	Đất giao thông – HTKT (vĩa hè ngoài ranh thực hiện dự án)	317,67	4,72
Tổng cộng		6.723,92	100,00

Quy mô dân số khu chung cư tối đa 1.600 người.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

a) Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn:

- Mật độ xây dựng tối đa: 64,86%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Tầng hầm: 03 tầng.

+ Khối đế 04 tầng.

+ Khối công trình Thương mại – dịch vụ - khách sạn – văn phòng: 32 tầng (bao gồm tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn).

+ Hệ số sử dụng đất: 14,1 lần.

b) Đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60,44%.
- Tầng cao xây dựng:
- + Tầng hầm: 03 tầng.
- + Khối đế: 04 tầng.
- + Khối chung cư thương mại: 41 tầng (bao gồm tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn).
- + Hệ số sử dụng đất: 26,82 lần.

Chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục thỏa thuận về độ cao tính không của công trình với Bộ Quốc phòng theo quy định trước khi triển khai thực hiện.

c) Chỉ giới xây dựng toàn khu đất:

- Đường Tây Sơn: lùi vào so với chỉ giới đường đỏ đường là 12m.
- Đường Bế Văn Đàn: lùi vào so với ranh giới khu đất là 6m.
- Các ranh giới khu đất còn lại: lùi vào trung bình 6m.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ san nền cao hơn vỉa hè đường Tây Sơn tối đa 0,2m. Hướng thoát nước mặt thoát ra đường Tây Sơn.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom thoát về hệ thống thoát nước mưa hiện trạng trên đường Tây Sơn và đường Bế Văn Đàn.

c) Giao thông:

- Đầu nối giao thông với đường Tây Sơn và đường Bế Văn Đàn tại 02 vị trí. Đường Tây Sơn giữ nguyên lộ giới hiện trạng, vỉa hè liên tục thống nhất để đảm bảo cảnh quan, cải tạo bó vỉa đề tiếp cận với lối vào công trình và phục vụ cho người tàn tật tiếp cận. Vỉa hè đường Bế Văn Đàn đoạn tiếp giáp dự án mở rộng thành 6m.

- Bố trí bãi đậu xe riêng cho 02 khu chức năng đảm bảo số chỗ đỗ xe và diện tích tối thiểu mỗi chỗ đỗ theo quy định của khu chức năng thương mại – dịch vụ - văn phòng – khách sạn và khu chung cư thương mại. Khi thiết kế công trình phải tính toán cụ thể, đảm bảo đủ diện tích và chỗ đỗ xe theo từng khu chức năng.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống cấp nước hiện trạng dọc vỉa hè đường Tây Sơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu quy hoạch khoảng 550m³/ngày đêm.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ lưới điện 22kV hiện trạng dọc đường Tây Sơn. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng trong dự án đi ngầm.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 4.039 kVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn theo quy định sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước trên đường Tây Sơn, tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng 484m³/ngày.đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Quy Nhơn theo quy định.

7. Một số vấn đề liên quan:

- Đối với khu nhà ở chung cư thương mại: thực hiện việc trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 và Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện theo quy định.

- Đối với khu chung cư thương mại cao cấp: Khi thiết kế công trình cụ thể phải xác định hạng chung cư theo quy định tại Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.

- Đối với khối đế, tầng hầm, khu vực sở hữu chung như: Bãi đỗ xe, lối tiếp cận, sân vườn, đường nội bộ,... của từng khu chức năng được xác định theo ranh giới phân định Khu chung cư thương mại và Thương mại – dịch vụ - khách sạn – văn phòng.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tham mưu, đề xuất UBND tỉnh việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 theo quy định.

- Đối với phần diện tích 277,5m² đất do Công ty Cổ phần Lâm nghiệp 19 đang sử dụng: Giao Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh chủ trì, tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng 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 quy định.

2. 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 đất đai, nghĩa vụ tài chính, đầu tư, xây dựng, môi trường, giải phóng mặt bằng, PCCC và các vấn đề có liên quan khác theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh.

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 xây dựng HUD405 – Bình Định 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 UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng