

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Đề án: Quy hoạch khu đất, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn

Hạng mục: Cụm kho khu vực Công ty cổ phần xây dựng 47, Hợp tác xã Bình Minh, Xí nghiệp Song mây xuất khẩu mỹ nghệ và Phân viện quy hoạch rừng Trung Trung bộ.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;

Căn cứ Kết luận số 163-KL/TU ngày 20/11/2012 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về báo cáo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các khu đất, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn, hạng mục: Cụm kho khu vực Công ty cổ phần Xây dựng 47;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 86/TTr-SXD ngày 16/9/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch khu đất, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn.

Hạng mục: Cụm kho khu vực Công ty cổ phần xây dựng 47, Hợp tác xã Bình Minh, Xí nghiệp Song mây xuất khẩu mỹ nghệ và Phân viện quy hoạch rừng Trung Trung bộ.

2. Địa điểm, phạm vi và ranh giới quy hoạch: Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích 47.100m² (4,71ha) gồm khu đất Công ty cổ phần xây dựng 47, Hợp tác xã Bình Minh, Xí nghiệp Song mây xuất khẩu mỹ nghệ, Phân viện

quy hoạch rừng Trung Trung bộ, một phần diện tích Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước và cụm dân cư khu vực nút giao thông Tây Sơn – Hoàng Văn Thụ, có giới cận như sau:

- Bắc giáp: Đường Hoàng Văn Thụ;
- Nam giáp: Đường Thanh Niên (dự kiến nối dài đến đường Tây Sơn) và khu đất kho xăng dầu QK5 (thuộc dự án khu Đô thị - Thương mại An Phú);
- Đông giáp: Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước và khu dân cư;
- Tây giáp: Đường Tây Sơn.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Khảo sát đánh giá quỹ đất hiện trạng của các khu đất nhà xưởng, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm dự kiến di dời và các khu vực bị ảnh hưởng trong ranh giới quy hoạch.

- Đề xuất, bố trí các quỹ đất xây dựng phù hợp theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội gồm đất xây dựng chung cư cao tầng, đất ở tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong ranh giới quy hoạch, các công trình công cộng phúc lợi khác...

- Chính trang đô thị phù hợp và gắn kết với kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng, xúc tiến kêu gọi đầu tư và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng tiếp theo.

4. Quy mô sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	26.209,5	55,65
	<i>Đất xây dựng chung cư (ký hiệu OCC-01)</i>	<i>20.017</i>	
	<i>Đất ở lô phố (ký hiệu OLP)</i>	<i>6.192,5</i>	
2	Đất công trình công cộng	8.265,5	17,55
	Văn phòng làm việc HTX Bình Minh (ký hiệu CC-01)	850	
	Văn phòng làm việc Xí nghiệp Song mây xuất khẩu (ký hiệu CC-02)	855	
	Trụ sở Đoàn dân ca kịch Bình Định (ký hiệu CC-03)	1.769,5	
	Phần diện tích sử dụng đất còn lại của Phân viện quy hoạch rừng Trung Trung bộ (ký hiệu CC-04)	4.508	

	Đất chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Bình Định (ký hiệu CC-05)	283	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.625	26,80
	Tổng cộng	47.100	100

5. Quy định về quản lý quy hoạch - kiến trúc:

- Khu nhà ở chung cư: 20.017 m²
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 42\%$.
 - + Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần.
 - + Tầng cao: 15-18 tầng.
 - + Khoảng lùi: $\geq 12\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường Tây Sơn, Hoàng Văn Thụ; $\geq 9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các đường còn lại.
- Khu nhà ở lô phố: 6.192,5 m².
 - + Tầng cao: 2-3 tầng.
 - + Khoảng lùi: Bằng chỉ giới đường đỏ.
- Khu công trình công cộng: 8.265,5 m²
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
 - + Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần.
 - + Tầng cao: 3-5 tầng.
 - + Khoảng lùi: $\geq 4,5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ; $\geq 3,0\text{m}$ so với tường rào bao quanh.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Khu vực san nền có địa hình tương đối bằng phẳng, có cốt hiện trạng thấp hơn đường Tây Sơn 1,55m. Độ dốc san nền $i=0.3\%$, chủ yếu dốc từ hướng Tây Nam sang hướng Đông Bắc đảm bảo thoát nước, không bị ngập úng cục bộ.

- Cốt hiện trạng trung bình: 4,1m; cốt thiết kế cao nhất: 5,59m; cốt thiết kế trung bình: 4,83m; cốt thiết kế thấp nhất: 4,26m; độ cao đắp nền trung bình: 0,73m.

b) Quy hoạch giao thông:

- Lộ giới đường Thành Thái (nội dài): 18m (4,0m – 10,0m – 4,0m).
- Lộ giới đường quy hoạch ở giữa tiếp giáp với khu Đô thị - Thương mại An Phú: 20,0m (5,0m – 10,0m – 5,0m).
- Lộ giới đường nội bộ cụm đất ở lô phố quy hoạch mới ở phía Đông Bắc dọc theo đường Hoàng Văn Thụ: 7m (1,5m – 4,0m – 1,5m).

c) Quy hoạch cấp nước:

- Đầu nối sử dụng hệ thống cấp nước sạch đô thị tại đường Hoàng Văn Thụ.
- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng: 2 lít/m²/sàn ngày đêm.

Tổng nhu cầu dùng nước: 884m³/ngày đêm.

d) Quy hoạch thoát nước mưa: Nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom về tuyến cống dọc đường Thanh Niên nối dài và đầu nối điểm xả vào tuyến cống hiện có dọc đường Lý Thái Tổ.

đ) Quy hoạch cấp điện: Đầu nối nguồn từ lưới điện 22KV hiện trạng theo tuyến đường Tây Sơn; xây dựng mới 1 trạm biến áp 3200KVA - 22/0.4KV. Xây dựng hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc đi ngầm cung cấp cho khu ở, khu công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn: Hệ thống thu gom nước bẩn sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa. Nước bẩn sinh hoạt được thu gom về tuyến cống dọc đường Thanh Niên (nối dài) và đầu nối điểm xả vào tuyến cống thoát nước bẩn sinh hoạt hiện có dọc đường Lý Thái Tổ.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý Long Mỹ theo dịch vụ vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

7. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh.
- Thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng.
- Đại diện chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng.
- Tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, 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, PVPCN;
- Lưu: VT, K4, K14 (H.18b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Dũng