

Số: 4089/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 31 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000

Đồ án: Khu vực 1 và 9 phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của UBND thành phố Quy Nhơn tại Tờ trình số 114/TTr-UBND ngày 30/9/2013; ý kiến thẩm định và trình phê duyệt của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 112/TT-SXD ngày 06/11/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực 1 và 9 phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn. Giới cận cụ thể như sau:

- Bắc giáp: Sông Hà Thanh.
- Nam giáp: Đường Hùng Vương.
- Đông giáp: Sông Hà Thanh.
- Tây giáp: Quốc lộ 1A (đường Lạc Long Quân).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn; tạo quỹ đất kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại, dịch vụ công cộng, góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất, gắn với chỉnh trang đô thị thành phố;

- Hình thành khu đô thị tập trung hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; làm cơ sở pháp lý trong việc triển khai quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Dự báo quy mô dân số: Quy mô dân số tính toán cho khu vực 1 và 9 phường Trần Quang Diệu khoảng 9.000 người.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	51,28	43,83	56,98
	Đất ở quy hoạch	34,78	29,72	
	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	16,50	14,11	
2	Đất công trình công cộng	13,46	11,50	14,96
	Đất công cộng	8,13	6,95	
	Đất giáo dục	3,12	2,67	
	Đất y tế	2,21	1,88	
3	Đất dịch vụ thương mại phức hợp	5,22	4,46	5,80
4	Đất tôn giáo	1,71	1,46	1,90
5	Đất cây xanh - TDTT	17,99	15,38	19,99
	Đất cây xanh tập trung, TDTT	9,48	8,10	
	Đất cây xanh cách ly phòng hộ	8,51	7,28	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (đầu mối nhà máy nước)	3,24	2,77	3,60
7	Đất giao thông	24,10	20,60	26,77
Tổng cộng		117	100	130

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về đất ở, cây xanh, mật độ xây dựng theo các quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

d) Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan:

- Khu ở đô thị: Được quy hoạch thành 02 đơn vị ở, phía Bắc và phía Nam tuyến trục chính đô thị.

- Điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan: Được bố trí nằm trên tuyến trục chính đô thị bao gồm các công trình công cộng đô thị, như: Trung tâm hành chính cấp Quận, cấp phường; công trình văn hóa, thể dục thể thao, y tế; công trình dịch vụ thương mại và các khu vườn hoa cây xanh dọc sông.

- Các nhóm nhà ở được bố trí chủ yếu các dạng như sau:

+ Nhóm nhà ở cao tầng, bố trí giáp đường trục chính ĐS2 và ĐS6. Loại hình chung cư cao 9 - 15 tầng, được tổ hợp thành một nhóm ở hiện đại, có vườn hoa cây xanh, bãi đỗ xe nổi, ngầm, sân thể dục thể thao và các dịch vụ đô thị đi kèm.

+ Nhóm ở thấp tầng, được bố trí giáp nối đường đi Long Vân Long Mỹ và đường bao ven sông Hà Thanh. Loại hình ở là nhà vườn, nhà phố thấp tầng, cao 3-5 tầng.

- Yêu cầu hình thức kiến trúc và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của các khu chức năng cụ thể như sau:

+ Các công trình có chức năng công cộng - dịch vụ thương mại: Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường. Sử dụng màu sắc đảm bảo bền đẹp và có tính thẩm mỹ cao.

+ Nhóm nhà ở thấp tầng dạng liên kế kết hợp dịch vụ - thương mại: Yêu cầu thống nhất theo từng dãy, từng tuyến phố. Đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành cũng như yêu cầu khác về tổ chức không gian khu ở.

+ Nhóm nhà ở thấp tầng dạng liên kế có sân vườn bố trí dọc đường ven sông Hà Thanh: Yêu cầu thống nhất theo từng dãy, từng tuyến phố, phù hợp với thiết kế đô thị, yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực.

- Cây xanh, vườn hoa khu dân dụng bố trí đan xen trong các đơn vị ở, gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây xanh cảnh quan. Ngoài ra, bố trí cây xanh cách ly ven bờ sông Hà Thanh, tạo thành một cánh rừng với một chủng loại cây duy nhất, tạo được ấn tượng khi bước vào trung tâm thành phố Quy Nhơn.

5. Hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Lấy theo cao độ nền hiện trạng của đường Hùng Vương có cao độ +5.6m ÷ +6.5m và đường Lạc Long Quân có cao độ +6.5m ÷ +7.5m. Đắp nền dốc từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam. Cao độ thiết kế trung bình của khu vực quy hoạch +6.5m.

Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết phải tuân thủ các cao độ nền của toàn khu vực tránh tình trạng ngập úng cục bộ, đảm bảo thoát nước mặt cho toàn khu vực và không ảnh hưởng đến khu dân cư hiện trạng.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước bẩn. Hướng thoát nước chảy tràn từ Nam ra Bắc, từ Tây sang Đông, bố trí dọc theo các trục đường và thoát ra sông Hà Thanh phía Bắc và phía Đông khu vực quy hoạch. Hồ ga thu nước sử dụng loại hồ ga ngăn mùi.

Mạng lưới: Chọn mạng thoát nước dạng xương cá, kết hợp mương xây hở, mương nắp đan, kênh và cống hộp dẫn thoát về các khu vực thoát nước. Hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến giao thông, thoát ra sông Hà Thanh.

c) Giao thông: Bao gồm đường trục chính, đường liên khu vực, đường khu vực...; lưới giao thông phát triển trên cơ sở mạng lưới ô cờ và dựa trên các tuyến giao thông hiện hữu trong khu vực, đảm bảo giao thông thuận tiện, an toàn.

- Đường nội bộ Khu quy hoạch đầu nối vào đường Quốc lộ 1D tại 04 điểm và đường Quốc lộ 1A (đường Lạc Long Quân) tại 01 điểm.

- Mạng lưới đường được thiết kế theo dạng ô cờ với những chỉ tiêu kỹ thuật cao, đảm bảo cho tương lai phát triển của một đô thị hiện đại. Phân cấp các tuyến đường theo hệ thống các tuyến giao thông chính và tuyến khu vực, nội bộ đảm bảo sự liên lạc, kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng trong đô thị.

- Đường trục chính đô thị: Các tuyến đường ĐS1A, ĐS2, ĐS5, ĐS6, ĐS8, ĐS9 lộ giới 30 m (lòng đường $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$, dải phân cách 2m, vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$).

- Đường khu vực:

+ Tuyến đường ĐS3, ĐS11A, ĐS11B có lộ giới 22m (lòng đường 12m, vỉa hè $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$);

+ Tuyến đường ĐS2A, ĐS7, ĐS10 có lộ giới 18m (lòng đường 9m, vỉa hè $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$);

+ Tuyến đường ĐS1, ĐS1B, ĐS2B, ĐS4 có lộ giới 16m (lòng đường 8m, vỉa hè $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$).

- Các đường còn lại trong khu ở có lộ giới từ 12÷16m. Các đường hẻm trong khu dân cư hiện trạng chỉnh trang có lộ giới tối thiểu $\geq 3,5\text{m}$.

- Bố trí bãi đỗ xe tại những khu vực có nhu cầu đỗ xe như trung tâm văn hoá, thể dục thể thao, các khu chung cư, trung tâm mua sắm, vui chơi giải trí và khu cây xanh tập trung.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 lít/người/ngày đêm. Tổng nhu cầu dùng nước cho toàn khu vực quy hoạch $2.500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng lưới đường ống chính và ống phân phối được tính theo mạng lưới vòng và kết hợp nhánh phân phối. Các tuyến đầu nối chính dọc theo tuyến đường Hùng Vương.

- Quy hoạch hệ thống cứu hỏa đi dọc các tuyến đường giao thông trong khu đô thị. Bố trí hệ thống cứu hỏa đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định.

đ) Cấp điện: Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực thiết kế sử dụng từ lưới điện chung thành phố Quy Nhơn thông qua đường dây 35KV Phú Tài - Diêu Trì. Bố trí các trạm biến áp 22/0,4kv dạng xây kín hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc. Công suất trung bình của các trạm lưới từ 250-800KVA.

e) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt: Tổng lưu lượng nước thải khu đô thị khoảng $2000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sinh hoạt được thu gom riêng với nước mưa, tập trung về trạm xử lý 2A của dự án Vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn. Nước

thải được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.

- Nghĩa trang: Các mồ, mã nằm trong khu vực quy hoạch được di dời về Nghĩa trang mới của thành phố Quy Nhơn.

6. Các vấn đề cần lưu ý:

- Đối với các chỉ tiêu đất công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao phục vụ cho khu ở, đơn vị ở phải thể hiện cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Đơn vị tư vấn phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của đồ án.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị thực hiện theo thông tư 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 và Điều 53 và Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị.

7. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Bình Định.

- Thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Bình Định.

- Chủ đầu tư: UBND thành phố Quy Nhơn.

- Đại diện chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn.

- Tư vấn lập thiết kế quy hoạch: Công ty TNHH thiết kế xây dựng Hội Kiến trúc sư Bình Định.

Điều 2. Quyết định này làm cơ sở để quản lý quy hoạch, triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo 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, 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;
- PVPCN, PVPNN;
- Lưu: VT, K4, K7, K14 (H.20b).

KT. CHỦ TỊCH
HỒ CHỮ TỊCH



Hồ Quốc Dũng