

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số ~~2180~~/QĐ-CTUBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 08 tháng 10 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu C
thuộc Khu đô thị - thương mại Bắc sông Hà Thanh, 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 số 30/2009/QH12;

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 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; 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;

Theo Văn bản số 218/UBND-XD ngày 21/01/2009 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch Khu C thuộc Khu đô thị-Thương mại Bắc sông Hà Thanh; Văn bản số 2811/UBND-TH ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh về việc bổ sung diện tích đất của dự án Khu C thuộc Khu đô thị-Thương mại Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn;

Theo Văn bản số 39/UBND-KTN ngày 05/01/2012 của UBND tỉnh về việc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Nam cầu Thị Nại Khu C thuộc Khu đô thị thương mại Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn; Văn bản số 505/UBND-KTN ngày 28/02/2012 của UBND tỉnh về việc thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Nam cầu Thị Nại Khu C thuộc Khu đô thị thương mại Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 16/7/2012; đề nghị của Công ty TNHH Phú Hiệp tại Tờ trình số 67/PH-TT ngày 06/7/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên công trình: Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu C thuộc Khu đô thị-Thương mại Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới khu đất quy hoạch: Bao gồm Khu C, thuộc đồ án Quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - thương mại phía Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 855/QĐ-CTUBND ngày 11/4/2007, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đầm Thị Nại.
- Phía Tây giáp: Đê khu Đông.
- Phía Nam giáp: Đường từ cầu vượt Đầm Thị Nại đi quốc lộ 1A.
- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh.

Quy mô diện tích: **39,43ha.**

3. Tính chất quy hoạch xây dựng:

- Thực hiện đầu tư xây dựng tại khu đất do UBND tỉnh Bình Định giao cho nhà đầu tư.
- Quy hoạch xây dựng khu đô thị mới hiện đại, hài hòa với điều kiện cảnh quan tự nhiên đặc thù trong khu vực nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa của thành phố Quy Nhơn.
- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật an toàn, thuận lợi, hiện đại và gắn kết với khu vực xung quanh.
- Làm cơ sở pháp lý thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Phân Loại	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Nhà ở	149.800	37.99%
	Đất biệt thự loại A (900M ²)	4.500	35.91%
	Đất biệt thự loại B (600 M ²)	9.600	
	Đất biệt thự loại C (400÷560 M ²)	23.100	
	Đất biệt thự loại D(300÷326 M ²)	31.900	
	Đất biệt thự loại E (240÷253 M ²)	21.500	
	Đất nhà phố (4,5m×19m)	45.900	
	Đất nhà phố (9m×19m)	5.100	
	Đất nhà ở xã hội	8.200	2.08%
2	Đất công cộng – Dịch vụ	23.127,4	5.86%
	Đất nhà trẻ + mẫu giáo	3087,9	
	Trường tiểu học	3.751	

	Đất sinh hoạt khối khu phố	800	
	Đất nhà hàng	2.599	
	Đất trung tâm thương mại	8.258	
	Đất trung tâm dịch vụ	4.631,5	
3	Đất giao thông sân bãi	110.525,6	28.03%
4	Đất cây xanh mặt nước + TĐTT	59.500	15.09%
	Cây xanh	52.232,3	
	Đất trung tâm TĐTT	2.167,7	
	Mặt nước	5100	
5	Đất hành lang thoát lũ	51.400	13.03%
Tổng cộng		394.352	100%

5. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc của khu đô thị:

- Đất nhà phố thương mại:

- + Tổng số lô đất ở: 550 lô.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 75\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 3-4$ lần.
- + Tầng cao: $\geq 3-6$ tầng.
- + Khoảng lùi công trình: $\geq 3m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất nhà biệt thự:

- + Tổng số lô đất ở: 270 lô.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 48\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,5$ lần.
- + Tầng cao: $\geq 2-4$ tầng.
- + Khoảng lùi công trình: $\geq 4m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất nhà ở xã hội:

- + Tổng số lô đất: 1 lô.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 75\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 3-4$ lần.
- + Tầng cao: ≥ 5 tầng.
- + Khoảng lùi công trình: $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất dịch vụ, thương mại và công cộng:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- + Tầng cao: ≥ 5 tầng.

+ Khoảng lùi: 2-6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất cây xanh, công viên: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ đắp nền đảm bảo khớp nối với cao độ nền Khu đô thị mới An Phú Thịnh và cao độ nền đường Quy Nhơn - Nhơn Hội (*cao độ nền trung bình 3.6m*). Riêng mái kè taluy dọc sông Hà Thanh phải đảm bảo kết cấu hạ tầng cho khu đô thị, đồng thời phải có giá trị cảnh quan phù hợp với điều kiện đặc thù sông nước.

b) Giao thông:

Đường nội bộ Khu đô thị đầu nối vào đường Quy Nhơn - Nhơn Hội tại 03 điểm.

- Lộ giới đường chính vào dự án: 50,0m (5m – 16m–8m–16m – 5m).

- Lộ giới đường trục dự án: 30m (3m – 9m–6m –9m– 3m).

- Lộ giới đường trục dự án: 20m (3m – 6m–2m –6m– 3m).

- Lộ giới các đường nội bộ còn lại: 12m (2.5m – 7m – 2.5m).

- Công chính khu thương mại, dịch vụ mở ra đường từ cầu vượt Đầm Thị Nại đi quốc lộ 1A(42m).

c) Cấp nước:

Nguồn nước cấp cho Khu đô thị được lấy từ nguồn cấp nước của thành phố Quy Nhơn. Điểm đầu nối lấy nguồn nằm ngoài đường ống cấp nước từ Quy Nhơn sang Khu kinh tế Nhơn Hội. Vị trí cụ thể sẽ được Công ty TNHH MTV Cấp, thoát nước Bình Định xác định và thỏa thuận với Chủ đầu tư (*chủ đầu tư thỏa thuận với Công ty Cấp thoát nước Bình Định*).

Tiêu chuẩn dùng nước khu ở 150 lít/người/ngày đêm; khu đất công trình công cộng, dịch vụ thương mại 163.12 m³ /ngày đêm; khu đất công viên cây xanh: 81.56 m³ /ngày đêm.

Bố trí 18 trụ cứu hỏa trong khu quy hoạch.

Tổng nhu cầu dùng nước: 1.300m³/ngày đêm.

d) Cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện đầu nối từ lưới điện 22kV từ thành phố Quy Nhơn-Nhơn Hội hiện trạng; xây dựng mới các trạm biến áp 160-250-320-400-630KVA cung cấp cho khu ở, khu công trình công cộng, dịch vụ thương mại và chiếu sáng đường phố.

Mạng lưới điện trong khu vực dự án được đi ngầm.

Chiếu sáng: Toàn bộ tuyến chiếu sáng được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

e) Thoát lũ: Giữ nguyên toàn bộ khẩu độ hiện trạng các nhánh sông Hà Thanh và các công trình xây dựng mới trong khu quy hoạch cách mép sông hiện trạng tối thiểu 30m để đảm bảo thoát lũ khi ngập dâng. Hành lang thoát lũ này trồng cây xanh

cách ly để tôn tạo cảnh quan đặc trưng khu vực, đồng thời để bảo vệ kết cấu hạ tầng của khu đô thị.

f) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt.

Các tuyến thoát nước xây dựng bằng công tròn BTCT bố trí dọc theo các trục đường và xả trực tiếp ra sông Hà Thanh. Hồ ga thu nước sử dụng loại hồ ga ngăn mùi.

g) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn:

Tổng lưu lượng nước thải khu dự án là 800³/ng/đêm.

Hệ thống thu gom nước bẩn sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa.

Khu dự án thuộc một phần của đô thị-thương mại Bắc sông Hà Thanh. Nước bẩn sinh hoạt được thu gom tập trung trước khi bơm tới nhà máy xử lý nước thải chung của dự án vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

- Quản lý chất thải rắn:

Chỉ tiêu rác thải tính toán: 1kg/người ngày.

Tổng lượng rác thải sinh hoạt khoảng: 3.500 kg/ngày.

Chất thải rắn sinh hoạt và rác quét đường được thu gom hàng ngày vào những giờ nhất định bằng các xe rác đẩy tay về các điểm tập kết, sau đó rác thải sẽ được 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 đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Bình Định.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Hiệp.

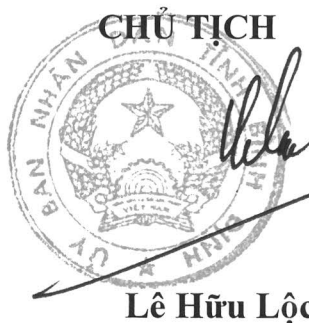
- Tư vấn thiết kế quy hoạch: Công Ty TNHH Xây dựng Tân Trí.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật và giao đất theo đúng các 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, Tài chính, 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;
- TTCB;
- PVP CN; PVPNN;
- Lưu: VT, K14(TK.17b).

CHỦ TỊCH

Lê Hữu Lộc