

Số: 3798 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 13 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Ánh Việt, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 của UBND tỉnh về việc chấp nhận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Ánh Việt;*

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 243/TTr-SXD ngày 08/9/2023 và thực hiện Kết luận số 269-KL/TU ngày 10/10/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ánh Việt, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Thuộc phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 1D;
- Phía Nam Giáp: Đất đồi núi;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đại đội trinh sát và Khu dân cư hiện trạng.

*Tổng quy mô diện tích khoảng 3,25ha.*

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn và chủ trương đầu tư của dự án đã được phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng mới khu dân cư hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; hình thành các công trình nhà ở với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay và trong tương lai.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

**a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:**

STT	Các chức năng	Chỉ tiêu theo tiêu chí đầu thầu	Đồ án quy hoạch chi tiết	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>26.002,4</b>	<b>26.002,6</b>	<b>79,93</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở liền kề</b>		<b>6.988,6</b>	
<b>2</b>	<b>Đất nhà ở chung cư</b>		<b>7.100,5</b>	

	Đất nhà ở chung cư thương mại		4.122,5	
	Đất nhà ở chung cư nhà ở xã hội		2.978,0	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>		<b>2.290,9</b>	
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục (trường mẫu giáo)</b>		<b>1.157,2</b>	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>8.465,4</b>	
5.1	Bãi đỗ xe		971,9	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		50,0	
5.3	Đất giao thông nội bộ		7.443,5	
<b>B</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>6.885,6</b>	<b>6.528,3</b>	<b>20,07</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>32.888</b>	<b>32.530,9</b>	<b>100</b>

### b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.670 người.
- Đất nhà ở liên kết: Tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Đất nhà ở chung cư thương mại: Tổng số căn hộ khoảng 304 căn, tầng cao tối đa 21 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60,37%, hệ số sử dụng đất tối đa 7,9 lần.
- Đất nhà ở chung cư xã hội: Tổng số căn hộ khoảng 91 căn, tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 28,66%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,01 lần.
- Đất giáo dục (trường mẫu giáo): Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng. Hệ số sử dụng đất 1,2 lần.
- Cây xanh sử dụng công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện, đồng bộ kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Cao độ san nền thiết kế cao nhất +9,00m, thấp nhất +3,80m;

b) Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa cho khu quy hoạch được thiết kế tự chảy. Dọc theo các đường nội bộ, bố trí tuyến cống tròn D600 - D1000 để thu gom nước mưa chảy về phía Bắc, đầu nối với tuyến cống hiện trạng trên tuyến Quốc lộ 1D.

c) Giao thông: Đầu nối với Quốc lộ 1D tại km6+489 (lối vào hiện trạng) bằng tuyến đường lộ giới 20,0m (4,0m-12,0m-4,0m). Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 14m (3,5m-7,0m-3,5m).

d) Cấp nước: Nguồn cấp nước đầu nối với đường ống cấp nước trên Quốc lộ 1D. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy: 463m<sup>3</sup>/ngày đêm. Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Tây Nam của khu quy hoạch. Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 1.446kVA, xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đầu nối với hệ thống các mạng thông tin sau này. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát để kiểm tra, quản lý an ninh khu vực. Thiết kế quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin phải đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, tổng lưu lượng nước thải khoảng 248m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Nước thải được xử lý trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước của thành phố Quy Nhơn theo quy định.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển, xử lý 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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan theo quy định và thực hiện đầy đủ các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Yêu cầu Nhà đầu tư triển khai dự án theo đúng tiến độ cam kết và tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt; Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc việc triển khai thực hiện theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đầu nối giao thông, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề khác có liên quan 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K16, K19, K14.

*Chức*

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**