

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: **6648** /UBND-KT

Bình Định, ngày **02** tháng **10** năm 2020

V/v rà soát lại tính pháp lý của
dự án khu nhà ở **Vạn Phát**.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tài chính.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 291/TTr-SXD ngày 04/9/2020 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, rà soát lại tính pháp lý của dự án nêu trên, nếu đủ điều kiện thì mới triển khai tiếp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh trước ngày 10/10/2020.

Thủ trưởng các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT Trần Châu;
- CVP, PVPQT;
- TTTH-CB;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Châu

2430



TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Bộ Xây dựng của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân;

Căn cứ Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu nhà ở Vạn Phát;

Căn cứ Quyết định số 3946/QĐ-UBND ngày 01/11/2016 của UBND tỉnh về việc thay đổi pháp nhân đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở Vạn Phát;

Căn cứ Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát;

Căn cứ Văn bản số 674/SHKĐT-TTXX ngày 24/4/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc đề xuất thực hiện dự án Khu nhà ở Vạn Phát;

Căn cứ Văn bản số 802/SXD-QHKT ngày 21/4/2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến việc triển khai dự án Khu nhà ở Vạn Phát của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Toàn Phát;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát tại Tờ trình số 10/TTr-TP ngày 12/8/2020 về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát;

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nêu trên với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc khu vực Bàu Lát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đất lúa;

+ Phía Nam giáp: Đất lúa;

+ Phía Đông giáp: Đất lúa;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

- Diện tích điều chỉnh quy hoạch: 60.082,39 m².

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án để phù hợp với định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới quy hoạch các khu chức năng cho phù hợp với định hướng đường giao thông cấp đô thị của Khu đô thị Long Vân đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh bỏ đất dự trữ phát triển, thay đổi diện tích đất nhà ở xã hội và các loại đất còn lại.

- Bảng cân bằng sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội	NOXH	9.712,68	19,14	14.848,71	24,71
1.1	Đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội		2.715,5		3.050,0	
1.2	Đất công trình công cộng (nhà trẻ và sinh hoạt cộng đồng)	CC	1.265,32		1.341,78	
1.3	Đất ở liên kế thương mại nhằm giảm các chi phí liên quan đến giá bán Chung cư nhà ở xã hội	OLK-01	0		2.440,0	
1.4	Đất sân vườn, đường giao thông nội bộ		5.731,86		8.016,93	
2	Khu thương mại dịch vụ	DVTM	3.263,93	6,43	3.484,47	5,8
3	Khu nhà ở thương mại		17.507,6	34,5	17.755,0	29,55
3.1	Đất ở liên kế		14.765		15.477,1	
3.2	Đất ở biệt thự	OBT	2.742,3		2.277,9	
5	Đất cây xanh	CX	3.349,15	6,6	1.531,81	2,55
7	Đất dự trữ phát triển	DTPT	1.800,4	3,55	0	0
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		6.143,4	12,1	7.470,83	12,43
8	Đất giao thông cấp đô thị		8.962,27	17,67	14.991,57	24,96
Tổng diện tích			50.739,43	100	60.082,39	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 2.537 người.

5.2. Dự án xây dựng Khu chung cư nhà ở xã hội:

a) Khu chung cư nhà ở xã hội:

- Quy mô dân số: 1.757 người.
- Số lượng khoảng 700 căn (cụ thể sẽ được xác định theo phương án thiết kế công trình)
- Tầng cao: 18 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 9 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ đường D4. Các cạnh còn lại bố trí đường nội bộ đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.
- Giải pháp thiết kế xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội phải đảm bảo chỗ đậu xe của chung cư và đường phục vụ phòng cháy chữa cháy tối thiểu 6m.

b) Khu đất công trình công cộng (nhà trẻ và sinh hoạt cộng đồng):

- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$.
- Tầng cao: ≤ 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Đất ở liên kế thương mại nhằm giảm các chi phí liên quan đến giá bán Chung cư nhà ở xã hội:

- Số lượng căn: 22 căn.
- Diện tích: 100 - 284m².
- Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.
- Tầng cao: 04 tầng. Nhà xây dựng theo mẫu thống nhất cho toàn dãy.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía sau lùi 02m so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.

5.3. Khu nhà ở thương mại:

a) Đất ở liên kế:

- Số lượng: 160 căn.
- Diện tích các lô: 80 – 233m²
- Mật độ xây dựng: Từ 60 -100%, mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất theo quy định tại Bảng 2.8 của QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.
- Tầng cao: 04 tầng. Nhà xây dựng theo mẫu thống nhất cho toàn dãy.
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía sau lùi 1,5m – 2m so với chỉ giới đường đỏ. Chỉ giới xây dựng các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ. Cụ thể theo Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

b) Đất ở biệt thự:

- Số lượng: 13 căn.
- Diện tích các lô: 156 - 234m².
- Mật độ xây dựng: $\leq 75\%$.
- Tầng cao: 03 tầng. Nhà xây dựng thống nhất theo mẫu.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ phía sau lô đất, chỉ giới xây dựng các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.

5.4. Đất công trình thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.
- Tầng cao: 05 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ đường D4 và đường N1.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất +6.70m, cao độ san nền thấp nhất +6.20m. Hướng dốc từ Bắc xuống Nam. Tuân thủ theo cao độ của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom trước khi đấu nối với cống thoát nước trên đường N1 ở phía Nam khu vực quy hoạch.

b) Giao thông:

- Các tuyến đường giao thông cấp đô thị: Đường D4 lộ giới 30m (5m – 9m – 2m – 9m – 5m), đường N14 lộ giới 18m (4m – 10m – 4m), đường D10 lộ giới 13,5m (3m – 7,5m – 3m) thực hiện theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020.

- Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 13m (3m – 7m – 3m) kết nối các khu chức năng trong khu vực.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đấu nối với hệ thống cấp nước hiện trạng trên đường Quốc lộ 1A ở phía Tây.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 656 m³/ngày đêm.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đấu nối với tuyến điện 22kV hiện trạng trên đường Quốc lộ 1A ở phía Tây.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 3.000 kVA.

- Hệ thống cấp điện đi ngầm, bố trí trong hào kỹ thuật theo quy định; kết hợp với hệ thống thông tin, liên lạc, truyền hình.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom trước khi đầu nối với bể xử lý nước thải ở phía Tây khu vực quy hoạch.

- Chất thải rắn sinh hoạt được vận chuyển về bãi xử lý rác theo quy định của thành phố Quy Nhơn.

7. Quy định quản lý xây dựng: Chi tiết kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

8. Các vấn đề liên quan:

- Nội dung đồ án quy hoạch điều chỉnh, thay đổi quy mô, phạm vi ranh giới dự án làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển của khu vực quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 06/9/2019. Do đó, căn cứ Điều 37 Luật Xây dựng nội dung đồ án quy hoạch điều chỉnh được xác định là điều chỉnh tổng thể quy hoạch, thay thế các nội dung quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 3191/QĐ-UBND.

- Do dự án có 03 tuyến đường cấp đô thị gồm: tuyến đường N14 lộ giới 18m (4m – 10m – 4m); tuyến đường D4 lộ giới 30m (5m – 9m – 2m – 9m – 5m), đường D10 lộ giới 13,5m (3m – 7,5m – 3m); là tuyến chính có hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị có liên quan; trong đó có phần hạ tầng kỹ thuật riêng để phục vụ của dự án như (hào kỹ thuật bố trí cấp điện, thông tin, cấp nước...), Chủ đầu tư đưa vào trong ranh giới quy hoạch để thực hiện dự án.

Do vậy, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét trường hợp chủ đầu tư thực hiện các tuyến đường chính đô thị sẽ không được tính trong dự án đầu tư nhà ở xã hội để không làm tăng giá căn hộ chung cư nhà ở xã hội; theo đó được tính trong phần thực hiện khu nhà ở thương mại và thương mại dịch vụ.

- Đối với công trình công cộng (nhà trẻ và sinh hoạt cộng đồng): Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát đề xuất bố trí trong khu đất xây dựng nhà ở xã hội nhằm phục vụ chung toàn bộ dự án. Do đó, đối với nhà trẻ kết hợp khu sinh hoạt cộng đồng, không thuộc sở hữu riêng của khu nhà ở xã hội. Khi Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng thì không được đưa vào chi phí thực hiện dự án khu chung cư nhà ở xã hội, làm tăng giá bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội. Trong khối nhà chung cư nhà ở xã hội, chủ đầu tư vẫn phải bố trí khu sinh hoạt cộng đồng riêng để phục vụ dân cư trong khu chung cư theo quy định.

9. Tổ chức thực hiện:

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát phối hợp cùng với UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát phải ưu tiên đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội sớm hơn việc thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Trên đây là các nội dung chính của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Vạn Phát, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt và thay thế Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020; làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QHKT.Việt



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ký bởi: Sở Xây dựng
Ngày ký: 04-09-2020 15:26:41 +07:00

Lê Đăng Tuấn

