

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Số: **1891**/QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày **05** tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu B1 –
Khu đô thị mới An Phú Thịnh, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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

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;

Theo Quyết định số 1133/QĐ-CTUBND ngày 28/5/2010; Quyết định số 1922/QĐ-CTUBND ngày 25/8/2011; Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Theo Quyết định số 852/QĐ-CTUBND ngày 22/4/2011 của UBND tỉnh về việc cho phép đầu tư dự án Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Theo Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đê Đông – Nhơn Bình, phục vụ dự án Quốc lộ 19;

Theo Văn bản số 429/UBND-TH ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh về việc cho phép đầu tư dự án Trường Quốc tế Việt Nam Singapore SVIS và Trường Giáo dục Kỹ năng sống Outward Bound Việt Nam do Tập đoàn Giáo dục Quốc tế KinderWorld đăng ký đầu tư;

Theo Văn bản số 1816/UBND-KT ngày 12/4/2018 của UBND tỉnh về vị trí dự kiến quy hoạch, giao đất cho Tòa Giám mục Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 110/TTr-SXD ngày 31/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu B1 – Khu đô thị mới An Phú Thịnh với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Điều chỉnh giảm phần diện tích 35.573m² (thuộc các khu đất có ký hiệu B1-64 và đất đường giao thông ĐS13, 7C và đất cây xanh) đã giao Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh triển khai dự án Khu tái định cư Đê Đông – Nhơn Bình, phục vụ dự án Quốc lộ 19.

b) Điều chỉnh cục bộ diện tích, chức năng sử dụng đất của khu đất có ký hiệu B1-35, B1-36, B1-37, B1-38. Theo đó, điều chỉnh khu đất B1-36 có diện tích khoảng 1ha để giao đất cho Tòa Giám mục Quy Nhơn; đất giáo dục có diện tích khoảng 0,5ha; đất xây dựng công trình công cộng đô thị còn lại khoảng 0,1575ha. Nhập phần diện tích các tuyến đường số 14, 16 vào các khu đất nêu trên.

c) Điều chỉnh vị trí khu đất để xây dựng chung cư nhà ở xã hội vào khu vực phía trong khu B1 (tại khu đất có ký hiệu B1-22; B1-25) để giảm áp lực về giao thông tại lối ra vào trong khu vực. Theo đó hoán đổi mục đích sử dụng đất, chuyển một phần khu B1-22 và B1-25 sang chung cư nhà ở xã hội, ký hiệu B1-32; chuyển khu B1-32 của quy hoạch trước đây thành khu đất ở liên kết, ký hiệu B1-69, B1-70.

d) Điều chỉnh vị trí chợ ký hiệu B1-62 vào vị trí tiếp giáp với khu chung cư Nhà ở xã hội đã điều chỉnh để tránh xung đột với hoạt động của Trung tâm thương mại (ký hiệu B1-08) và giảm mật độ lưu thông tại nút giao thông Võ Nguyên Giáp với đường Quốc lộ 19 (mới), tăng giá trị kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Chuyển đổi chức năng sử dụng đất của khu vực này sang đất ở liên kết (ký hiệu B1-71).

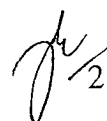
đ) Điều chỉnh phân lô đất ở biệt thự ký hiệu B1-41, B1-42 để tổ chức giao thông cho hợp lý.

e) Điều chỉnh đất bãi đậu xe (ký hiệu B1- 63) sang đất dự phòng bố trí các công trình công cộng cấp phường do dành quỹ đất bố trí cho Tòa Giám mục Quy Nhơn; giải quyết hạn chế của việc đảm bảo an toàn giao thông khi bố trí bãi đậu xe tại điểm giao thông Võ Nguyên Giáp và Quốc lộ 19, không tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cho khu vực của quy hoạch trước đây.

g) Điều chỉnh giảm quy mô đảo giao thông ký hiệu B1-46 để đảm bảo lưu thông xe cơ giới tại khu vực, phân lô các khu đất ở liên kết cho phù hợp với đảo giao thông đã điều chỉnh.

h) Điều chỉnh lộ giới tuyến đường C1A, từ 32m thành 30m; tăng cây xanh dải phân cách từ 2m thành 4m để trồng cây xanh trang trí tạo cảnh quan; giảm vỉa hè dọc đường từ 6m thành 5m, không bố trí dải cỏ 1,5m và điều chỉnh diện tích lô đất tại khu vực.

i) Điều chỉnh vị trí trạm bơm xử lý nước thải (B1- 01) và đất hành chính khối phố (B1-66) về phía trong ranh giới của khu đô thị do nằm trong khu tái định cư Đê Đông Nhơn Bình.



Bảng tổng hợp sử dụng đất khu B1 sau khi điều chỉnh cục bộ:

STT	Thành phần sử dụng đất	Theo Quyết định số 1278/QĐ-CTUBND ngày 13/4/2015		Phê duyệt điều chỉnh		Ghi chú (+) Tăng; (-) Giảm
		Ký hiệu / lô	Diện tích (ha)	Ký hiệu / lô	Diện tích (ha)	
1	KHU Ở		43,1340		36,2511	
1.1	Nhà ở		20,2156		18,7815	
	Đất nhà ở liên kế	679 lô	8,5109	698 Lô	8,6486	+ 19 lô
	Đất nhà ở có TMDV (nhà phố)	282 lô	4,2553	306 Lô	4,6166	+ 24 lô
	Đất nhà ở biệt thự	58 lô	2,1497	87 Lô	2,2174	+ 29 lô
	Đất nhà ở chung cư thương mại	B1-29;32;50	3,3136	B1-29;50	2,1254	-1,1882 ha (Do chuyển khu đất B1-32 sang đất NOXH)
	Đất nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	B1-64	1,9861	B1-32	1,1736	-0,8126 ha (Giảm do giao đất để thực hiện Khu TĐC Đề Đông)
1.2	Công trình công cộng cấp phường		3,4009		1,2143	
1.2.1	Trường mầm non	B1-31;37	0,4287	B1-31	0,2467	-0,1820 ha (Do chuyển giao cho tỉnh trong khu đất B1-73, 0,5ha)
1.2.2	Trường tiểu học	B1-54	1,0222		0,0	-1,0222 ha (Giảm do giao lại tỉnh thực hiện Trường quốc tế)
1.2.3	Trường trung học cơ sở	B1-53	0,9783		0,0	-0,9783 ha (Giảm do giao lại tỉnh thực hiện Trường quốc tế)
1.2.4	UBND phường	B1-35	0,3845	B1-35; 74	0,5648	0,1803 ha
1.2.5	Trạm y tế					
1.2.6	Công an phường					
1.2.7	Công trình công cộng cấp khu phố	B1-60;66	0,0244	B1-60; 66	0,0326	0,0082 ha
1.2.8	Công trình văn hóa cấp phường	B1-36	0,2025	0,0	0,0	-0,2025 ha (Nhập chung quỹ đất công cộng B1-74)
1.2.9	Chợ	B1-62	0,3603	B1-62	0,3703	0,01 ha (Chuyển đổi vị trí)

3

1.3	Công viên cây xanh - TDTT khu ở		4,0466		3,504	
1.3.1	Công viên TDTT & mảng xanh	B1-38;42;46;57a	3,6304	B1-46;57a	3,3072	-0,3232 ha (Giảm do chuyển giao tỉnh bố trí cho Tòa Giám mục Quy Nhơn)
1.3.2	Mảng xanh dọc trục đường	B1-47	0,4162	B1-47	0,1968	-0,2194 ha (Giảm do điều chỉnh thu nhỏ đảo giao thông)
1.4	Công trình hạ tầng	B1-01	0,08	B1-01	0,08	Điều chỉnh vị trí
1.5	Đất giao thông khu ở		15,3909		12,6713	
1.5.1	Đường giao thông		14,9603		12,6713	-2,289ha
1.5.2	Bãi đậu xe	B1-63	0,4306	0,0	0,0	-0,4306 ha (Điều chỉnh sang đất dự phòng bố trí các công trình công cộng cấp phường do bố trí cho Tòa giám mục Quy Nhơn)
2	CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG NGOÀI KHU Ở		9,2077		11,8915	
2.1	Công trình TMDV 24h	B1-08	0,7740	B1-08	0,7827	0,0087 ha
2.2	Bệnh viện tư nhân cấp cao	B1-55	2,0005		0,0	-2,0005 ha (Giảm do giao lại tỉnh thực hiện Trường quốc tế)
2.3	Trường trung học phổ thông	B1-57	1,2807	B1-57	5,7308	4,4501 ha (Tăng do nhập các trường và bệnh viện để thực hiện dự án Trường quốc tế)
2.4	Đất cây xanh công cộng	B1-02;05;06;07;30;51;52;65	5,1525	B1-05;06;30;51;52	3,878	-1,2745 ha (Giảm do điều chỉnh giao đất cho khu TĐC Đê Đông, chỉnh bán kính cong đường)
2.5	Đất chuyển giao lại cho tỉnh, để thực hiện dự án khác		0,0	B1-72	1,0	1,0 ha
2.6	Đất chuyển giao lại cho tỉnh, để thực hiện dự án giáo dục		0,0	B1-73	0,5	0,5(ha)
	Tổng cộng		52,3417		48,14265	-4,1991 ha

4

Tổng diện tích khu B1 giảm do chuyển giao phần đường số 13 và các khu đất phía Tây đường số 13 để triển khai dự án Khu tái định cư Đê Đông, phục vụ dự án Quốc lộ 19.

Tỷ lệ đất ở của toàn dự án sau khi điều chỉnh:

ST T	Quyết định phê duyệt	Diện tích toàn khu đô thị (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Tỷ lệ đất ở / Tổng diện tích toàn khu (%)	Ghi chú
1	Quyết định số 1133/QĐ-CTUBND ngày 28/5/2010	132,14	48,19	36,47	Trong đó đất ở: B1=24,258 ha B2=18,529 ha B3a=5,403 ha
2	Quyết định số 1278/QĐ-CTUBND ngày 13/4/2015	117,455	41,737	35,53	Trong đó đất ở: B1=20,216 (ha) B2=15,011 (ha) B3a= 6,510 (ha)
3	Quy hoạch điều chỉnh lần này	113,2765	40,3029	35,58	Trong đó đất ở: B1= 18,7815 (ha) B2= 15,0111 (ha) B3a= 6,5103 (ha)

2. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch – kiến trúc:

- Quy mô dân số toàn khu đô thị sau khi điều chỉnh: 12.800 người (bao gồm khu chung cư thương mại và chung cư nhà ở xã hội).
- Tỷ lệ đất ở đô thị: 31,5m²/người.
- Tỷ lệ đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 14,9m²/người.
- Các chỉ tiêu khác thực hiện theo Quyết định số 1133/QĐ-CTUBND ngày 28/5/2010 của UBND tỉnh. Nội dung về giấy phép xây dựng thực hiện theo các quy định hiện hành.

3. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Điều chỉnh thu nhỏ đảo giao thông ký hiệu B1-46, bán kính tìm đường từ 49,5m thành 27,5m
- Điều chỉnh lộ giới đường C1A từ 32m (6m-9m-2m-9m-6m) thành 30m (5m-8m-4m-8m-5m), tăng cây xanh dải phân cách từ 2m thành 4m để trồng cây xanh trang trí tạo cảnh quan, giảm vỉa hè dọc đường từ 6m thành 5m.
- Điều chỉnh bỏ tuyến đường C1B và cầu APT-4 (UBND tỉnh đã có Văn bản số 429/UBND-TH ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh về việc cho phép đầu tư dự án Trường Quốc tế Việt Nam Singapore SVIS và Trường Giáo dục Kỹ năng sống Outward Bound Việt Nam).

Handwritten signature

- Điều chỉnh, bổ sung tuyến đường số 6B, 9, 10A, 10B, 10C để phù hợp với việc tiếp cận giao thông của các lô đất ở quy hoạch.

- Điều chỉnh giảm tuyến đường số 4 do bố trí khu chung cư và chợ tại khu vực.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường 14, 16 để bố trí đất cho Tòa Giám mục Quy Nhơn.

b) Hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin: Điều chỉnh cục bộ theo các tuyến đường đã điều chỉnh bổ sung.

c) Hệ thống xử lý nước thải: Chuyển đổi vị trí khu đất trạm bơm ký hiệu B1-01, từ phía Tây tuyến đường số 13 sang phía Đông tuyến đường do điều chỉnh ranh giới dự án khu đô thị.

4. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất kèm theo Quyết định này thay thế cho bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1133/QĐ-CTUBND ngày 28/5/2010 và Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 13/4/2015.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du lịch An Phú Thịnh) phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh được duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ, xác định mốc giới ngoài thực địa theo quy định và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt; rà soát các nội dung của dự án đầu tư so với quy hoạch điều chỉnh, danh mục công trình hạ tầng chuyển giao, việc quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao, tiến độ thực hiện dự án và các nội dung liên quan khác, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để thực hiện theo đúng quy định.

Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

2. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư để thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1133/QĐ-CTUBND ngày 28/5/2010; Quyết định số 1922/QĐ-CTUBND ngày 25/8/2011; Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn,

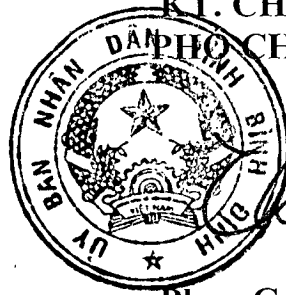


Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du lịch An Phú Thịnh
và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định
này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14. *ph*

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng

Phan Cao Thắng