

Số: ~~2084~~ /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 09 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất
Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân,
phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, 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 17/6/2009;

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 xây dựng ngầm đô thị;

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 495/2015/QĐ- TTg ngày 14/04/2015 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 29/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 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;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 08/05/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị mới Long Vân , phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 141-KL/TU ngày 31/3/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thông qua quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SXD ngày 31/5/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân, phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

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

Khu đất quy hoạch thuộc phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn.

a) Giới cận của khu đất:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư phường Trần Quang Diệu (đọc QL1D);
- Phía Nam giáp: Khu dân cư phường Bùi Thị Xuân và khu đồi núi thuộc núi Vũng Chua;
- Phía Đông giáp: Núi Vũng Chua, khu liên hợp TDTT, Trung tâm giáo dục chất lượng cao, khu đồi núi và khu dân cư phường Bùi Thị Xuân;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng, khu tái định cư thuộc địa bàn phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết: 405ha.
- Dân số quy hoạch dự kiến: 48.000 người.

3. Tính chất và mục tiêu:

- Là khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Long Vân - Long Mỹ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 08/5/2013.

- Làm cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Cơ cấu tổ chức các khu chức năng:

Khu đô thị bao gồm các chức năng như sau:

- Các khu phát triển nhà ở: Nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;
- Các khu công trình công cộng đơn vị ở và nhóm nhà ở: Cơ quan hành chính cấp phường; trạm y tế, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ, siêu thị...
- Các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp: Văn phòng, nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại...
- Các khu giáo dục, đào tạo (trường THPT, THCS, tiểu học, mẫu giáo);
- Các khu cây xanh, công viên, vườn hoa, TDTT (cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở);
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, bãi đỗ xe, khu vực thu gom, trung chuyển rác thải đô thị, đầu mối HTKT phục vụ cho dân cư khu đô thị mới.

 2

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất so với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 08/5/2013:

- Mở rộng phạm vi lập quy hoạch tại khu vực phía Tây Nam (khu vực hiện là đất canh tác hoa màu, được dự kiến là khu tái định cư của thành phố Quy Nhơn), quy mô 8ha với chức năng bố trí đất ở tái định cư và đất ở dạng liên kế.

- Mở rộng phạm vi lập quy hoạch tại khu vực Trung tâm giáo dục chất lượng cao với diện tích 28,04ha để quy hoạch đất ở, trường mẫu giáo, công viên cây xanh.

- Diện tích thực hiện dự án Khu nhà ở Vạn Phát do DNTN Dệt may Vạn Phát đăng ký đầu tư khoảng 4,2ha, diện tích đất của công ty Vạn Phát trong ranh giới quy hoạch Khu đô thị mới Long Vân khoảng 2,76ha (theo 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). Bổ sung quỹ đất vào dự án 2,7ha tại phía Tây Khu đất quy hoạch Trung tâm y tế chất lượng cao để bù vào đất nhà đầu tư bị giảm do UBND tỉnh đã giao cho công ty Vạn Phát).

Tổng diện tích quy hoạch tăng thêm 37ha so với nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 23/10/2015.

Dân số đô thị điều chỉnh từ 43.000 người lên 48.000 người (tăng 5.000 người) nhằm đáp ứng nhu cầu về đất ở khi diện tích được mở rộng.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Ký hiệu	Thành phần	Diện tích (ha)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Số lô
A		Đất đơn vị ở	323,3	3.232.708	100,0	67,3	
1		Đất công trình công cộng	5,1	50.608		1,1	
	CC	Đất công trình công cộng khu nhà ở (chợ, siêu thị, nhà văn hóa..v.v)	3,0	29.930			
		Đất cơ quan hành chính phường (UBND, Công an phường...)	2,1	20.678			
2	GD	Đất giáo dục	11,6	115.641	3,6	2,4	
		Mầm non, mẫu giáo	4,1	40.704			
		Trường học	7,5	74.937			
		- Trường tiểu học	2,4	23.794			
		- Trường trung học cơ sở	3,0	29.734			
	GD	- Trường trung học phổ thông	2,1	21.409			
3		Đất công viên cây xanh, TDTT, mặt nước	19,9	198.856	6,2	4,1	

Đu
3

	CX	Cây xanh công viên, TDTT	13,6	135.985			
		Vườn hoa	2,4	24.302			
	MN	Mặt nước cảnh quan	3,9	38.569			
4	HH	Đất TTTM, dịch vụ, khách sạn, văn phòng kết hợp với nhà ở	7,7	77.049	2,4	1,6	
5	ĐƠ	Đất ở xây mới	142,8	1.427.772	44,2	35,0	
		Đất ở thấp tầng dạng biệt thự	38,0	379.593			1.497
		+ Biệt thự đơn lập	24,1	240.644			802
		+ Biệt thự song lập	13,9	138.949			695
		Đất ở thấp tầng dạng liên kế phố	22,0	219.785			1.805
		+ Liên kế phố cao cấp	19,6	196.269			1.570
		+ Liên kế phố	2,4	23.516			235
		Đất ở thấp tầng dạng liên kế vườn	79,3	792.582			7.926
		Đất nhà ở xã hội	3,6	35.812			
6		Đất tái định cư	7,2	71.649	2,2		
7		Đất đường giao thông	104,3	1.042.833	33,2	22,8	
8		Đất bãi xe	4,1	41.496			
9	HT	Đất HTKT và VSMT	0,3	3.419	0,1	1,0	
10		Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	20,3	203.386	6,3		
B		Đất ngoài đơn vị ở	81,7	817.083	100,0		
1		Đất cơ quan hành chính cấp đô thị	4,6	45.721			
2		Đất quảng trường	5,9	59.312			
3	CX	Đất cây xanh hồ Bầu Lát	11,4	113.959			
4		Đất cây xanh cảnh quan, đồi núi	12,1	121.061			
5		Đất hành lang an toàn đường điện 110Kv		18.303			
6	CL	Mặt nước chuyên dụng (kênh, mương thoát nước...)	6,5	64.862			
7		Đất tôn giáo, tín ngưỡng (hiện trạng)	0,4	4.192			
8		Đất đường giao thông liên khu vực	39,0	389.673			
		Đất đường giao thông Long Vân và xuyên núi		229.895			
		Đất đường giao thông khu vực		159.778			
		Tổng diện tích quy hoạch	405,0	4.049.791			

(*) Tỷ lệ đất nhà ở xã hội sẽ điều chỉnh cho phù hợp quy định và tình hình thực tế.

7. Các chỉ tiêu về tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

ph
4

a) Đất ở: Có 6 loại hình nhà ở, cụ thể như sau:

- Đất ở biệt thự: Gồm 2 loại hình nhà ở: Biệt thự đơn lập và biệt thự song lập.

+ Vị trí: Bố trí tập trung tại khu vực hồ Bàu Lát, dọc tuyến kênh thoát lũ và ven chân núi Vũng Chùa.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Diện tích mỗi lô: Từ $200m^2$ đến $300m^2$.

Mật độ xây dựng: 50%.

Số tầng: 03 tầng.

- Đất ở liền kề: Bố trí loại hình nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ.

+ Vị trí: Bố trí dọc tuyến ĐT.639B (đường Tây tỉnh) và trên các tuyến chính đô thị.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Diện tích mỗi lô: Từ $100m^2$ đến $125m^2$.

Mật độ xây dựng: 80%.

Số tầng: 05 tầng.

- Đất ở liền kề có sân vườn:

+ Gồm 02 khu vực: Khu vực 1: Diện tích 52,7ha; Khu vực 2: Diện tích: 27,2ha.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Diện tích mỗi lô: $100m^2$.

Mật độ xây dựng: 70%.

Số tầng: 04 tầng.

- Đất nhà ở tái định cư: Phục vụ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong phạm vi lập quy hoạch khu đô thị. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Diện tích mỗi lô: $100m^2$.

Mật độ xây dựng: 80%.

Số tầng: 04 tầng.

- Đất nhà ở xã hội: Bao gồm 02 khu:

+ Khu 1: Diện tích 1,98ha.

+ Khu 2: Diện tích 1,6ha.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Mật độ xây dựng: 30% - 40%.

Số tầng: 05 - 07 tầng.

- Đất ở hiện trạng cải tạo: Cải tạo cơ sở hạ tầng tại khu vực tập trung các công trình nhà ở hiện trạng nhằm nâng cao chất lượng sống. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

+ Số tầng: 03 - 04 tầng.

b) Đất hỗn hợp: Gồm 02 khu vực:

- Khu vực 1: Bố trí trong khuôn viên cây xanh hồ Bàu Lát.

- Khu vực 2: Bố trí bám dọc tuyến đường ĐT.639B (đường Tây tỉnh), giáp với Khu liên hợp thể thao của thành phố.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 45%.

+ Số tầng: 03 - 12 tầng.

c) Cơ quan hành chính: Bao gồm các cơ quan hành chính cấp phường, cấp đô thị như: Trạm y tế, trụ sở công an, chợ và các cơ quan chuyên ngành khác. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Số tầng: Tối đa 05.

d) Đất công trình công cộng: Công trình công cộng khu ở bao gồm: Nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, bưu điện khu vực, siêu thị và các dịch vụ thương mại khu ở... Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Số tầng: 01- 05 tầng.

đ) Đất giáo dục đào tạo:

- Gồm các loại hình:

+ Nhà trẻ, mẫu giáo.

+ Trường học: Trường tiểu học, Trường THCS , Trường THPT.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Số tầng: 03 tầng.

e) Đất công viên cây xanh, vườn hoa:

Xây dựng hệ thống công viên cây xanh vườn hoa bao gồm các sân bóng đá, cầu lông, sân tennis được bố trí xen kẽ trong các khu ở phục vụ dân cư khu vực, cây xanh quanh khu vực các trường mầm non, trường học, cây xanh ven các kênh mương, hồ nước.

g) Đất công trình tôn giáo: Chùa Thanh Long giữ lại theo hiện trạng.

 6

h) Đất cây xanh lâm viên thành phố: Là các khu vực núi Vũng Chua, khuôn viên hồ Bàu Lát khu vực này trồng cây bóng mát, cây ăn quả, hoa và các cây cảnh đẹp dọc đường dạo, tăng cường cảnh quan môi trường cho khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Chủ đầu tư tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư lập hồ sơ, báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đối với toàn bộ dự án, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở đề bố trí hệ thống kênh thoát lũ, đảm bảo tiêu thoát lũ cho khu đô thị và khu dân cư hiện hữu kết nối với khu đô thị mới.

Trường hợp Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án được phê duyệt có các nội dung ảnh hưởng, cần phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của đồ án, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch trình thẩm định, phê duyệt để phù hợp Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

2. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định này làm cơ sở để xác định cụ thể chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu về quản lý quy hoạch kiến trúc, làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện tiếp các nội dung còn lại của đồ án quy hoạch theo đúng quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng để hoàn chỉnh hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất.

3. Giao Sở Tài chính xác định giá đất dự án Khu đô thị mới Long Vân, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát lại các thủ tục đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Long Vân, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, 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 và PCT UBND tỉnh;
- Ban QLDA DD&CN, Ban QLDA GT;
- CVP, PVP: CN, NN;
- Lưu: VT, K7, K14, K19. *jel*



Phan Cao Thắng