

Số: **2163/QĐ-UBND**

Bình Định, ngày **09** tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương,
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 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 69/TTr-SXD ngày 02/8/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án thiết kế quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 với nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch xây dựng: Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn bao gồm khu đất đang sử dụng của Trường Cao đẳng nghề Quy Nhơn, khu đất Quân khu V giao cho tỉnh, Trung đoàn vận tải 655, Trạm xá K200, Kho đông lạnh của Công ty xuất nhập khẩu và Trường Đại học Quy Nhơn, giới cận cụ thể như sau:

- Bắc giáp: Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh, khu dân cư hiện trạng.
- Nam giáp: Đường Chương Dương và đường Ngô Gia Tự.
- Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Tây giáp: Đường Nguyễn Thị Định.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn; tạo quỹ đất kêu gọi nhà đầu tư thực hiện các dự án đô thị, dịch vụ và du lịch góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất gắn với chỉnh trang và phát triển đô thị hiện đại xứng tầm với tiềm năng và lợi thế của khu vực quy hoạch.

- Từng bước đưa trục đường An Dương Vương là trục Dịch vụ - Du lịch, làm tiền đề cho việc đưa các trường Cao đẳng, Đại học, khu Quân sự ra ngoài trung tâm đô thị, nhằm giảm áp lực cho khu trung tâm, tạo quỹ đất xây các công trình dịch vụ, du lịch.

- Định hướng phát triển không gian, cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn, tạo cơ sở pháp lý để chuyển đổi các khu chức năng phi dân dụng (khu quân sự, trường Cao đẳng, Đại học, kho bãi, nhà máy,...) sang đất dân dụng; tạo sự kết nối, liên thông, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian giữa các khu vực trong đô thị; làm cơ sở để quản lý, đầu tư xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị theo hướng hiện đại, bền vững.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Dự báo quy mô dân số: Khoảng 6.500 người.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Thành phần sử dụng đất	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	11,44	29,39
1.1	Đất ở hiện trạng	3,81	9,79
1.2	Đất ở quy hoạch	7,63	19,60
3	Đất Dịch vụ - Du lịch	7,36	18,91
4	Đất hỗn hợp (dự kiến bố trí Dịch vụ - Thương mại - Ở kết hợp)	11,30	29,03
5	Đất Giao thông - HTKT	8,83	22,67
	Tổng cộng	38,93	100,00

Trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất toàn khu, định hướng tổ chức phân kỳ thực hiện theo 3 giai đoạn, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 (từ 2013-2015): Thực hiện quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, dịch vụ, du lịch, thương mại đối với các khu đất thu hồi gồm: Khu đất Trung đoàn vận tải 655 (9ha), Trạm xá K200 (0,9ha), Kho lạnh (1,4ha) và đất Quân khu V đã giao cho Tỉnh (6,5ha) (trong đó 1,5ha giao cho trường Đại học Quy Nhơn để hoán đổi khu đất xây dựng chợ Lớn mới).

- Giai đoạn 2 (từ 2016-2020): Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, sẽ thực hiện di dời Trường Cao đẳng Nghề ra khỏi nội thành Quy Nhơn về vị trí mới; xây dựng phương án, kế hoạch di dời và tổ chức thực hiện theo quy hoạch phân khu.

- Giai đoạn 3 (từ 2021 – 2030): Thực hiện di dời Trường Đại học Quy Nhơn về vị trí mới theo định hướng quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; giữ lại một số khu chức năng của trường để phục vụ cho việc đào tạo nguồn nhân lực cao.

c) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Đất ở, cây xanh, mật độ xây dựng cho từng khu tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

d) Về tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Đối với nhà ở hiện trạng dọc đường An Dương Vương định hướng tự chỉnh trang, chuyển đổi thành nhà ở kết hợp dịch vụ, du lịch.

- Đối với nhà ở quy hoạch mới dạng liền kề bố trí tại khu vực dọc đường Nguyễn Thị Định với quy mô diện tích từ $100m^2 - 140m^2$. Xen cấy là các khu chung cư cao cấp 15 – 20 tầng.

- Đối với các khu đất hỗn hợp, tầng cao xây dựng trung bình từ 12-20 tầng. Diện tích tối thiểu 01 lô khoảng 0,5ha.

5. Hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Trên cơ sở các cao độ nền và hướng thoát hiện có của đường An Dương Vương, Nguyễn Thị Định, Chương Dương, tiến hành san gạt cục bộ, đảm bảo thoát nước mặt cho toàn khu vực và không ảnh hưởng các khu hiện trạng.

b) Thoát nước mưa: Chọn mạng thoát nước dạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt; sử dụng hố ga ngăn mùi. Hướng thoát chính chảy về hướng Xóm Tiêu ra hồ Phú Hòa. Hướng thoát dọc theo tuyến hiện có đường An Dương Vương thoát về khu vực Ghềnh Ráng và đường Ngô Mỹ.

c) Giao thông: Mạng lưới đường được thiết kế theo dạng ô cờ. Phân cấp các tuyến đường theo hệ thống các tuyến giao thông chính, tuyến khu vực và nội bộ đảm bảo sự liên lạc, kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng trong đô thị. Lộ giới các đường theo quy hoạch cụ thể như sau:

- Đường An Dương Vương lộ giới 40m (7m – 12m – 2m – 12m – 7m)
- Đường Nguyễn Thị Định (đoạn từ đường Ngô Gia Tự đến đường Ngô Mỹ) lộ giới 20m (3m – 10m – 7m)
- Đường Lý Thái Tổ (nối dài) lộ giới 40m (6m – 12m – 4m – 12m – 6m)
- Đường Tô Hiến Thành (nối dài) lộ giới 34m (5m – 10m – 4m – 10m – 5m)
- Đường Bùi Hữu Nghĩa (nối dài) lộ giới 20m (5m – 10m – 5m)
- Đường Ngô Gia Tự (nối dài) theo hướng Bắc Nam lộ giới 18m (4,5m – 9m – 4,5m)
- Các đường quy hoạch trong khu ở lộ giới 12m (3m – 6m – 3m), 14m (3,5m – 7m – 3,5m)

Bố trí bãi đỗ xe trong công trình tại những khu vực có nhu cầu đỗ xe như các khu chung cư, trung tâm dịch vụ, các công trình hỗn hợp, vui chơi giải trí và khu cây xanh tập trung.

c) Cấp nước: Tiêu chuẩn cấp nước: 150lít/người/ngày.đêm; nguồn nước đầu nối từ mạng cấp nước chung của thành phố, đi dọc tuyến đường Nguyễn Thị Định,

An Dương Vương và Lý Thái Tổ (nổi dài). Bố trí mạng vòng và kết hợp mạng nhánh cụt.

d) Cấp điện: Nguồn điện đầu nối với đường dây 35KV và số một tuyến 22KV dọc tuyến đường An Dương Vương và Nguyễn Thị Định; lưới điện 22KV sử dụng tuyến điện hiện trạng cấp điện cho khu đô thị quy hoạch, xây dựng mới các đoạn đi qua đô thị và được hạ ngầm chủ yếu trên các trục đường chính như Tô Hiến Thành (nổi dài), Bùi Hữu Nghĩa (nổi dài), Lý Thái Tổ (nổi dài)...; lưới điện 0,4KV dùng cáp ngầm và nổi ở các khu dân cư mới và cụm Dịch vụ - Du lịch - Thương mại.

Trạm biến áp: Dùng trạm xây hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc, hoặc dùng trạm kiốt, không dùng trạm hở ngoài trời.

đ) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng hoặc nửa riêng. Nước thải tập trung dẫn về khu vực phía Tây khu đất đầu nối với hệ thống thoát nước thải dọc đường Nguyễn Thị Minh Khai và Lý Thái Tổ. Nước thải tập trung về các trạm xử lý để xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo các quy định hiện hành.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn được tập trung, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý.

6. Các vấn đề cần lưu ý:

- Đối với các chỉ tiêu đất công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao phục vụ khu ở, đơn vị ở cần phải thể hiện cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung nghiên cứu và các số liệu đánh giá hiện trạng, tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ.

- Việc công bố công khai quy hoạch đô thị và cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 53, Điều 57, Luật Quy hoạch đô thị, Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Bình Định.

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

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng Bình Định.

- Đại diện cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng.

- Tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Hội Kiến trúc sư Bình Định.

Điều 2. Quyết định này làm cơ sở để quản lý quy hoạch, triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn xây dựng, 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 Hồ Quốc Dũng;
- PVPCN, PVPNN;
- TT Công Báo;
- Lưu: VT, K4, K7, K14 (15b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Dũng