

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa- Thể thao Hồ Phú Hòa,
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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 3007/QĐ-CTUBND ngày 11/10/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa- Thể thao hồ Phú Hòa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Du lịch- Văn hóa - Thể thao Hồ Phú Hòa;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao Hồ Phú Hòa;

Căn cứ Kết luận số 81/KL/TU ngày 19/9/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị- Du lịch- Văn hóa - Thể thao Hồ Phú Hòa;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 187/TTr-SXD ngày 18/11/2016,


1

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao Hồ Phú Hòa, thành phố Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Thuộc phường Quang Trung, Nhơn Phú và phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Núi Bà Hỏa;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư phường Nhơn Phú và đường quy hoạch;
- Phía Nam giáp: đường Quốc lộ 1D, đường Hoàng Văn Thụ và khu dân cư phường Quang Trung.
- Phía Bắc giáp: Đường Hùng Vương, cầu Đôi và sông Hà Thanh.

Tổng diện tích quy hoạch: 317,53 ha.

2. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Nhằm phân khu hợp lý hơn các khu chức năng đô thị, tôn tạo thêm các giá trị cảnh quan, tăng giá trị sử dụng đất tại khu đô thị.

3. Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

- Điều chỉnh tổng quy mô dân số của Khu đô thị là 19.647 người (điều chỉnh tăng 4.147 người so với quy hoạch được duyệt trước đây).
- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch sử dụng đất, phân khu các khu chức năng đô thị.

4. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh: Khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm các phân khu sau:

- Chung cư cao tầng: Bao gồm các lô đất CT01, CT02, CT3, CT04. Chức năng là đất ở cao tầng, tầng cao tối đa 20 tầng, với khối để dành cho các chức năng dịch vụ và thương mại.

- Nhà ở trung tầng: Bao gồm các lô đất TT01 đến TT04. Chức năng là đất ở trung tầng.

- Nhà biệt thự: Bao gồm các lô đất BT01-BT62.

- Nhà ở liên kế: bao gồm các lô đất LK01-LK136.

- Nhà ở tái định cư: Bao gồm các lô đất OXH01-OXH13. Chức năng là nhà ở tái định cư cho dự án. Diện tích nhà ở tái định cư được phân bố tại 4 khu vực cụ thể như sau:

+ Khu 1: Bố trí tại phía Bắc khu đô thị, phía Đông đường Điện Biên Phủ bao gồm các lô đất OXH -10:12.

+ Khu 2: Bố trí phía Nam đường Ngô Mây, tiếp giáp với khu vực dân cư hiện hữu bao gồm các lô đất OXH -02:09.

+ Khu 3: Bố trí phía Đông Nam khu đô thị bao gồm lô đất OXH -01.

+ Khu 4: Bố trí phía Tây khu đô thị tiếp giáp với quốc lộ 1D bao gồm lô đất OXH -13.

- Đất ở hiện trạng: Bao gồm lô đất OHT-01. Chức năng là nhà ở hiện trạng được cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch.

- Công trình công cộng: Bao gồm các lô đất CC01 đến CC09. Chức năng là nhà câu lạc bộ, sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao.

- Thương mại hỗn hợp: Bao gồm các lô đất HH01 đến HH07. Chức năng là nhà ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng.

- Khu cây xanh công viên ngoài đơn vị ở: Bao gồm lô đất CXCV01 đến CXCV02. Chức năng là công viên cây xanh, dịch vụ vui chơi giải trí, thể dục thể thao, công viên chuyên đề, công viên sinh thái ngập mặn.

- Khu cây xanh công viên TDTT trong đơn vị ở: Bao gồm các lô đất CX01 đến CX124. Chức năng là công viên cây xanh, vui chơi giải trí.

- Trung tâm thể thao: Bao gồm lô đất TDTT01. Chức năng là trung tâm thể dục thể thao.

- Trường học Trung học cơ sở: Bao gồm lô đất TH01-TH02.

- Nhà trẻ, mẫu giáo: bao gồm các ô đất: NT01-NT03.

- Hồ nước: Bao gồm các lô đất MN01 đến MN02.

- Bãi đỗ xe công viên: Bao gồm các lô đất DXCV01 đến DXCV04.

- Bãi đỗ xe công cộng: Bao gồm các lô đất DXO01 đến DXO12. Chức năng là bãi đỗ xe tập trung tại nhóm ở.

Bảng cân bằng sử dụng đất:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.560.145	100,0
1	Đất công cộng	38.013	2,4
2	Đất giáo dục	67.550	4,3
2.1	Trường học	51.311	
2.2	Nhà trẻ	16.239	
3	Đất công viên cây xanh, TDTT, diện tích mặt nước	98.428	6,3
3.1	Đất công viên cây xanh, TDTT	98.428	
3.2	Mặt nước		
4	Đất hỗn hợp	103.363	6,6

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
5	Đất ở xây mới	696.720	44,7
5.1	Đất ở thấp tầng biệt thự	216.647	
5.2	Đất ở thấp tầng liên kế	333.853	
5.3	Đất ở trung tầng	20.090	
5.4	Đất ở cao tầng	87.835	
5.5	Đất tái định cư	38.295	
6	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	11.680	0,7
7	Đất giao thông	486.004	31,2
7.1	Đất đường giao thông	471.564	
7.2	Đất bãi đỗ xe	14.440	
8	Đất đầu mối hạ tầng	58.387	3,7
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	1.615.128	100,0
1	Đất TT thể dục thể thao TP + NVH lao động Tỉnh	104.867	6,5
1.1	Nhà thi đấu, sân thể thao + NVH lao động Tỉnh	104.867	
2	Đất công viên cây xanh kết hợp dịch vụ du lịch, văn hóa và giải trí thành phố (xung quanh hồ Phú Hòa)	303.052	18,8
2,1	Đất công viên cây xanh	285.532	
2,2	Đất bãi đỗ xe công viên	17.520	
3	Đất mặt nước (sông, hồ)	823.876	51,0
3,1	Hồ Phú Hòa	809.428	
3,2	Mặt nước sông Hà Thanh	14.448	
4	Đất đường giao thông đối ngoại	217.853	
5	Đất hành lang an toàn đường ống xăng dầu	32.095	
6	Đất hành lang an toàn đường điện 110kv	8.019	
7	Đất hành lang thoát lũ	32.778	
8	Đất cây xanh cảnh quan, đồi núi	92.588	5,7
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	3.175.273	

ph 4

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức 07 khu vực, cụ thể như sau:

a) Khu cửa ngõ phía Bắc: nằm phía Bắc của Khu đô thị kết nối với đường Hùng Vương, có chức năng chính là thương mại, ở, bao gồm các phân khu: Khu vực cảnh quan đồi núi; Khu văn phòng; Khu biệt thự; Khu ven đồi phía Đông; Khu ven đồi phía Tây; Đồi cảnh quan.

b) Khu thương mại: Nằm ở phía Đông hồ Phú Hòa kết nối với đường Ngô Mây nối dài, bao gồm các phân khu: Phố thương mại; Quảng trường trung tâm; Khu bán lẻ trung tâm; Tòa nhà văn phòng; Khu Căn hộ; Khu bán lẻ thấp tầng; Quảng trường, đường dạo; Khu bán lẻ ngoài trời; Cầu cảng, bãi đậu xe.

c) Khu thung lũng: bố trí tại khu vực chân núi phía Tây núi Bà Hỏa, bao gồm các phân khu: Khu Thung lũng phía Nam; Khu căn hộ mini; Công viên trung tâm cộng đồng; Nhà câu lạc bộ cộng đồng; Cầu đi bộ; Trường học; Trung tâm thể thao; Trung tâm thương mại dịch vụ; Phố thương mại; Nhà shophouse.

d) Khu vịnh hồ: là khu vực phía Tây của hồ Phú hòa với các phân khu: Trung tâm thương mại; Đường đi bộ trung tâm; Công viên bên mặt nước; Trung tâm cộng đồng; Khu biệt thự ven hồ; Khu sinh thái ngập nước.

đ) Khu cao nguyên: là khu vực phía Nam của khu đô thị với các phân khu: Khu biệt thự; Khu Căn hộ mini; Công viên trung tâm; Nhà câu lạc bộ Cộng đồng; Khu vực cây xanh cách ly đường dây cao thế.

e) Khu công viên ven hồ: gồm các phân khu: Đường dạo đô thị; Công viên thành phố; Khu sinh thái ngập nước; Công viên cộng đồng, vườn hoa, công viên chủ đề; Cầu cảng, bãi đỗ xe.

g) Khu thể thao: bố trí tại khu vực chân núi phía Tây núi Bà Hỏa, bao gồm các phân khu: Quảng trường lối vào khu thể thao; Nhà thi đấu đa năng (tiện ích trong nhà); Sân bóng rổ và tennis; Trung tâm thể dục và hồ bơi hỗn hợp; Khu tiện ích thể thao trong nhà; Bãi đậu xe.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- San nền: Cao độ san nền trong dự án được lấy từ +3,60m đến +19,50m.

+ Cao độ san nền cao nhất dự án nằm ở phía Đông dự án (giáp núi Bà Hỏa) có cao độ khoảng + 19,50m.

+ Cao độ san nền thấp nhất dự án nằm ở Hồ Phú Hòa và giáp sông Hà Thanh có cao độ khoảng +3,60m.

b) Thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn, cống hộp bê tông cốt thép dưới lòng đường và trên hè đối với những tuyến đường có bề rộng hè $B \geq 5m$, bao gồm 5 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Bắc dự án, được giới hạn bởi sông Hà Thanh và đường trục Đông Tây.

+ Lưu vực 2: Nằm phía Tây của Hồ Phú Hòa.

+ Lưu vực 3: Nằm phía Đông của Hồ Phú Hòa, được giới hạn bởi đường trục Đông Tây, đường Điện Biên Phủ và đường Ngô Mỹ.

+ Lưu vực 4: Nằm phía Đông Nam dự án, được giới hạn bởi đường Ngô Mỹ.

+ Lưu vực 5: Khu vẩy xanh, công viên Hồ Phú Hòa.

c) Giao thông:

- Đường trục chính Khu đô thị: bao gồm 03 tuyến:

+ Tuyến đường có lộ giới rộng 48m phía Tây Khu đô thị kết nối dự án với quốc lộ 1D và đường Hùng Vương.

+ Tuyến đường Điện Biên Phủ có lộ giới rộng 42m, có chức năng kết nối dự án với các khu vực lân cận và các tuyến đường đi vào trung tâm thành phố.

+ Tuyến đường Ngô Mỹ nối dài có lộ giới rộng 33m kết nối dự án với các khu vực lân cận.

- Đường liên khu vực: bao gồm các tuyến đường có lộ giới rộng từ 20,5m – 38 m kết nối các khu vực trung tâm của khu đô thị.

- Đường nhóm nhà ở: có lộ giới từ 11m đến 24m đi qua các khu ở.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe công viên: Tổ chức các lô đất DXCV01 đến DXCV04 có chức năng là bãi đỗ xe tập trung tại công viên.

+ Bãi đỗ xe công cộng: Bao gồm các lô đất DXO01 đến DXO12 có chức năng là bãi đỗ xe tập trung tại nhóm ở.

+ Các lô đất có chức năng hỗn hợp, công cộng bố trí bãi để xe tại các tầng hầm hoặc trong khuôn viên khu đất tùy thuộc vào chức năng và quy mô công trình.

d) Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: Đầu nối nguồn nước hiện có dọc đường Quốc lộ 1D và đường Hùng Vương. Tổng nhu cầu dùng nước là 4.550m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Trên các trục đường có ống cấp nước chính (D110-D200mm) sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 120m đến 150m để cấp nước cho xe chữa cháy.

đ) Cấp điện: Nguồn điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kv Quy Nhơn 2 dẫn điện từ trạm 220KV Quy Nhơn.

- Lưới điện cao thế 110KV:

+ Cập nhật hướng tuyến lưới điện cao thế 110KV theo dự án riêng dẫn điện từ trạm biến áp cao thế 220KV Quy Nhơn về và đầu nối với lưới điện cao thế 110KV hiện trạng tại vị trí nút giao đường Điện Biên Phủ và Quốc lộ 1D.

+ Trong ranh giới quy hoạch khu đô thị, lưới điện 110KV được bố trí trong dải cây xanh cách ly có khoảng cách lý theo quy định của ngành điện và đảm bảo an toàn cho hoạt động của khu đô thị.

- Lưới điện trung áp 22KV: Xây dựng các tuyến cáp ngầm mới cấp điện áp 22KV đầu nối từ trạm biến áp 110/22KV Quy Nhơn 2 cấp điện tới các trạm biến áp 22/0,4KV trong khu vực. Bố trí 20 trạm biến áp có công suất từ 1x400KVA đến 2x2500KVA để cấp điện cho toàn khu đô thị.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

+ Nước thải trong các khu vực phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi được xả vào tuyến thoát nước thải chung và Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình.

+ Nước thải từ các công trình được thu gom bằng hệ thống cống tự chảy bố trí trên đường.

+ Bố trí 2 trạm bơm nước thải số 1 và 2 để thoát nước cho khu vực dự án.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom và vận chuyển trong ngày theo dịch vụ về sinh môi trường đến khu xử lý rác thải chung của thành phố.

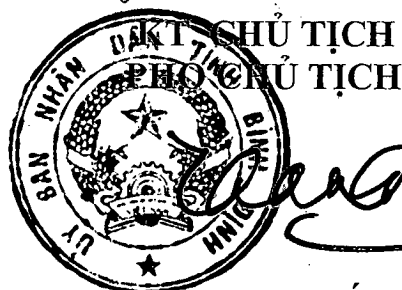
7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh các Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 và Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 11/01/2016, làm căn cứ để triển khai dự án, quản lý xây dựng theo quy hoạch 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Ban QLDA Dân dụng và Công nghiệp tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư phát triển Phú Hòa 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 P.C.Thắng;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14. *ph*



Phan Cao Thắng