

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hưng Thịnh, phường Ghềnh Ráng, 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 Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
Quy hoạch xây dựng;

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 07/04/2010 của Chính phủ về
Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về
Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng
quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh tại
Tờ trình số 111/2012/TT-HT ngày 03/12/2012; ý kiến thẩm định và trình phê
duyet của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 13/TTr-SXD ngày 31/01/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng công trình
với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hưng
Thịnh, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

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

Phạm vi quy hoạch thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có
giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng;
- Phía Đông giáp: Đường Chế Lan Viên nối dài;
- Phía Tây giáp: Chân núi Vũng Chua và Quốc lộ 1D.

3. Tính chất, mục tiêu, lý do, nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch xây dựng khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hệ thống HTKT, kết hợp với chỉnh trang đô thị gắn với kiến trúc cảnh quan với khu vực xung quanh, làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch xây dựng.

Điều chỉnh một số khu chức năng để bố trí khu tái định cư tại chỗ nhằm giảm xáo trộn trong đời sống của các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu dân cư Hưng Thịnh.

Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Chuyển đổi vị trí khu tái định cư phía Bắc về phía Nam khu đất quy hoạch và chuyển đổi phương án bố trí nhà ở tái định cư từ chung cư sang nhà ở riêng lẻ.
- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với việc bố trí các khu chức năng.

4. Quy mô quy hoạch xây dựng và cơ cấu sử dụng đất:

a) Quy mô dân số: Khoảng 2.300 người.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần	Theo phê duyệt tại Quyết định số 22/QĐ-CTUBND ngày 09/01/2012		Nội dung điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu dân cư Hưng Thịnh				
1	Đất công cộng - dịch vụ	6.297,6	6,11	5.363,0	6,02
1.1	- Trường học	1.393,6		1.403,0	
1.2	- Nhà sinh hoạt khối phố	701,1		568,0	
1.3	- Dịch vụ giải trí	4.202,9		3.392,0	
2	Đất ở	49.628,3	48,14	44.404,1	49,84
2.1	- Nhà liên kế	22.280,0		21.016,0	
2.2	- Nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ	12.294,3		18.658,5	
2.3	- Nhà song lập	6.141,7		4.729,6	
2.4	- Nhà liên kế bố trí tái định cư	3.040,0		Đưa ra ngoài dự án khu dân cư Hưng Thịnh	
2.5	- Chung cư bố trí tái	5.872,3		0	

	<i>định cư</i>				
3	Đất cây xanh - mặt nước cảnh quan	14.366,3	13,94	10.978,8	12,32
3.1	- <i>Cây xanh cảnh quan</i>	6.038,2		3.208,8	
3.2	- <i>Mặt nước</i>	8.328,1		7.770,0	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.524,3	1,48	461,5	0,52
5	Đất giao thông	31.268,7	30,33	27.880,6	31,30
	Tổng cộng	103.085,2	100,0	89.088,0	100,0
B	Khu tái định cư				
6	Đất ở tái định cư			13.997,0	

c) Cơ cấu, chỉ tiêu các loại nhà ở:

- Trong Khu dân cư Hưng Thịnh:

Stt	Loại nhà	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lượng
01	Nhà ở song lập	4.729,6	10,7	60,0	03	23 căn
02	Nhà ở liên kế	21.016,0	47,3	80,0	03	276 căn
03	Nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ	18.658,5		90,0	03	203 căn
	Tổng cộng	44.404,1	100,0			

- Trong khu tái định cư: Tổng diện tích 13.997,0 m². Chỉ tiêu về diện tích đất ở tái định cư theo các quy định hiện hành của Nhà nước. UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô cụ thể theo các quy định hiện hành.

d) Quy định về quy hoạch, kiến trúc:

• Nhà Liên kế:

- Loại 1: Nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ, diện tích khoảng 81~187,4m².

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể theo Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án.

+ Mật độ xây dựng công trình nhà ở : ≤ 90%.

+ Tầng cao: 3 tầng.

- Loại 2: Nhà liên kế, diện tích khoảng 48 ~ 136m²

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể theo Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án.

+ Mật độ xây dựng công trình nhà ở : ≤ 80%.

+ Tầng cao: 3 tầng.

• Nhà song lập: Diện tích khoảng 196,5 ~ 282,3m²

+ Chỉ giới xây dựng cụ thể theo Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án.

+ Mật độ xây dựng công trình nhà ở : $\leq 60\%$.

+ Tầng cao: 3 tầng.

• **Khu công viên cây xanh:**

+ Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

+ Tầng cao xây dựng công trình dịch vụ (nếu có): 01 tầng.

• **Các công trình công cộng:**

+ Chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ $\geq 4,0\text{m}$, theo từng công trình cụ thể theo quy định tại Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết này.

+ Mật độ xây dựng trường học: $\leq 40\%$. Tầng cao xây dựng: 03 tầng

+ Mật độ xây dựng nhà sinh hoạt khối phố: $\leq 50\%$. Tầng cao xây dựng: 02 tầng.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:

a) **San nền:** Hướng thoát nước chính là hướng từ phía Tây - Bắc về phía Đông - Nam của khu đất. Cao độ san nền thấp nhất: 2,30m. Cao độ san nền cao nhất: 8,0m. Chiều sâu trung bình của hồ điều hòa, cảnh quan thấp hơn cao độ nền quy hoạch là 4,5m.

b) **Thoát nước mưa:** Nước mưa được thu gom về các hố ga bằng hệ thống cống dẫn bố trí dọc các tuyến giao thông trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của Dự án vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

Kết cấu hệ thống thoát nước chủ yếu sử dụng hệ thống cống bê tông ly tâm BTCT. Hố ga thu nước sử dụng loại hố ga ngăn mùi.

c) **Giao thông:**

- Đường Chế Lan Viên nối dài: Lộ giới 19m. (Từ đoạn đường D2 đến đoạn Phạm Thị Đào)

+ Mật độ đường : 10m.

+ Vía hè hai bên : 1x5m+1x4m (phía Khu dân cư Hưng Thịnh).

+ Chỉ giới đường đỏ : 19m.

Theo quy hoạch đã được duyệt lộ giới tuyến đường Chế Lan Viên là 20m (5m-10m-5m). Tuy nhiên để tạo sự đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc, vỉa hè phía Khu dân cư Hưng Thịnh điều chỉnh giảm còn 4m. (Lộ giới còn lại của đường Chế Lan Viên nối dài là 19m, vỉa hè phía Khu dân cư 4m, vỉa hè phía doanh trại quân đội C74 là 5m).

- Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư Hưng Thịnh:

STT	Ký hiệu đường	Mặt cắt	Mặt đường	Vía hè	Dải phân cách	Lộ giới (m)
1	Đường D1	1-1	2 x 5	2 x 4		18.00
2	Đường D2	2-2	2 x 5	2.5+3.0		15.50
3	Đường D3	3-3	2 x 3.5	2 x 2.5		12.00

STT	Ký hiệu đường	Mặt cắt	Mặt đường	Vĩa hè	Dải phân cách	Lộ giới (m)
4	Đường D4	3-3	2 x 3.5	2 x 2.5		12.00
4	Đường D4A	3A-3A	2 x 3.5	2.5+1		10.50
5	Đường D5	4-4	2 x 4	2 x 3		14.00
6	Đường D6	5-5	2 x 3	2.5 + 1.5		10.00
7	Đường D7	6-6	2 x 4	2 x 3	4	18.00
8	Đường D8	Cụ thể theo quy hoạch chi tiết phân lô khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư Hưng Thịnh				
9	Đường D9					
10	Đường D10					
11	Đường D11					
11	Đường D11A	7-7	2 x 2.5	2.5+1.5		9.00
12	Đường D12	Cụ thể theo quy hoạch chi tiết phân lô khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư Hưng Thịnh				
13	Đường D13					
14	Đường D14	3-3	2 x 3.5	2 x 2.5		12.00

d) Cấp nước:

- **Cấp nước sinh hoạt:** Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người.ngày.đêm. Nguồn nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước sinh hoạt của thành phố Quy Nhơn. Vị trí đầu nối cụ thể sẽ được Công ty TNHH MTV cấp thoát nước Bình Định xác định và thỏa thuận với Chủ đầu tư.

Tổng nhu cầu sử dụng nước: 538,2m³/ngày.đêm.

- **Cấp nước chữa cháy:** Thiết kế đi chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng cứu hỏa dọc theo các tuyến giao thông. Cự ly trung bình giữa các họng cứu hỏa 150m.

e) Cấp điện:

Nguồn điện: Dự kiến đầu nối từ lưới điện đi dọc đường số 1, Khu dân cư Bông Hồng. Vị trí đầu nối cụ thể sẽ được Điện lực Bình Định xác định và thỏa thuận với Chủ đầu tư. Tổng nhu cầu sử dụng điện: 2.729,7 kVA (3.211,41 kW). Mạng lưới điện trong khu vực dự án đi ngầm.

Hệ thống chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến giao thông. Sử dụng cáp ngầm cung cấp cho các trụ chiếu sáng.

g) Hệ thống thông tin liên lạc:

Số lượng thuê bao khoảng 840 thuê bao. Mạng lưới thông tin trong khu dự án đi ngầm. Sử dụng mạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

Vị trí đầu nối sẽ được xác định cụ thể sau khi xác định được nhà cung cấp hệ thống bưu chính, viễn thông.

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

- **Thoát nước thải sinh hoạt:** Chỉ tiêu thoát nước bản tính toán 80% khối lượng nước cấp. Hệ thống thu gom nước bản sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa. Nước bản sinh hoạt được xử lý cục bộ tại công trình trước khi thoát ra hệ thống chung tại đường Chế Lan Viên nối dài của Dự án Vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn dẫn về trạm xử lý chung của thành phố. Tổng lượng thoát nước thải sinh hoạt cần xử lý: 276 m³/ngày đêm.

- **Quản lý chất thải rắn:** Chỉ tiêu rác thải tính toán: 1kg/người ngày. Tổng lượng rác thải sinh hoạt khoảng: 2.300 kg/ngày. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý Long Mỹ theo dịch vụ vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

6. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt đồ án thiết kế điều chỉnh quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Thẩm định đồ án thiết kế điều chỉnh quy hoạch: Sở Xây dựng.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh.
- Tư vấn thiết kế điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Archipel.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 22/QĐ-CTUBND ngày 09/01/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh; làm căn cứ để quản lý, đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

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, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh địa ốc Hưng 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, PVPEN;
- TT Công báo;
- Lưu: VT, K4, K7, K14.

John

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Dũng