

Số: **938** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày **15** tháng 4 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Khu chung cư cao tầng Công ty cổ phần Xây dựng 47.**

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Theo Văn bản số 4164/UBND-KTN ngày 06/12/2011 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư xây dựng Khu chung cư tại khu đất Công ty đang sử dụng làm kho bãi tại địa chỉ số 105 đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Xây dựng 47 tại Tờ trình số 462/CV-ĐTDA ngày 08/4/2013; ý kiến thẩm định và trình phê duyệt của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 28/TT-SXD ngày 10/4/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên công trình: Khu chung cư cao tầng Công ty cổ phần Xây dựng 47.

2. Phạm vi và ranh giới khu đất quy hoạch: Khu đất quy hoạch xây dựng thuộc phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn có diện tích 20.542,9m² (khoảng 2,05ha).

Giới cận:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Thành Thái nối dài (theo quy hoạch).
- Phía Tây Bắc giáp: Đường Hoàng Văn Thụ.
- Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch lộ giới 20m.
- Phía Tây Nam giáp: Đường Tây Sơn.

** Ranh giới phía Tây Nam khu đất có thể thay đổi sau khi Sở Giao thông vận tải khôi phục lại hệ thống cọc mốc lộ giới của Quốc lộ 1D.*

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn, góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân.

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất, thực hiện theo chủ trương của UBND tỉnh về việc di dời các kho bãi ô nhiễm ra khỏi khu vực nội thành thành phố Quy Nhơn.

- Quy hoạch công trình tổ hợp đa chức năng, bao gồm các hoạt động: Thương mại, căn hộ, công viên vui chơi giải trí.

- Tạo cảnh quan đô thị, đảm bảo đô thị phát triển bền vững.

- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại và gắn kết với khu vực xung quanh.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xây dựng công trình	8.395	40,9
2	Đất công viên cây xanh	4.213,9	20,5
3	Đất sân bãi và đường nội bộ	7.934	38,6
	Tổng cộng	20.542,9	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của khu đô thị:

- Đất nhà chung cư:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 42\%$.

+ Tầng cao: 15-18 tầng

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần

+ Khoảng lùi: $\geq 12\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ đường Tây Sơn, Hoàng Văn Thụ; $\geq 9\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ các đường còn lại.

- Đất cây xanh, công viên: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san nền dựa vào cao độ thiết kế Khu đô thị Thương mại An Phú và cao độ đường Tây Sơn làm chuẩn để định hướng việc san nền toàn khu và kết hợp với việc phân lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo không bị ngập úng trong khu quy hoạch.

- Độ dốc mặt bằng tương đối bằng phẳng nên chỉ tổ chức san gạt cục bộ, cao độ thấp dần từ đường Tây Sơn về phía đường Thành Thái.

b) Giao thông:

- Khu vực quy hoạch kết nối với các khu vực lân cận thông qua các trục đường Tây Sơn (lộ giới 40m), đường Thành Thái dự kiến nối dài (lộ giới 18m) và đường quy hoạch phía Đông Nam (lộ giới 20m).
- Tổ chức đường giao thông nội bộ bao quanh khối công trình, mặt đường rộng 6m, vỉa hè rộng 3m.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch, được xác định đầu nối vào hệ thống cấp nước dọc đường Tây Sơn.
- Nước cấp cho tưới cây, rửa đường được tận dụng nước xả từ bể bơi, hồ nước cảnh quan.
- Chỉ tiêu cấp nước như sau:
 - + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 150lít/người/ngày đêm.
 - + Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng, thương mại-dịch vụ: 2lít/m² sàn ngày đêm.
 - + Chỉ tiêu nước tưới cây: 3lít/m² ngày đêm.
 - + Chỉ tiêu nước tưới rửa đường giao thông: 0.5lít/m² ngày đêm.
 - + Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 15lít/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02.
- Tổng nhu cầu dùng nước: 800 m³ /ngày đêm

d) Cấp điện:

- Nguồn điện được cấp từ mạng điện chung trên tuyến đường Tây Sơn. Mạng lưới điện trong khu vực dự án được đi ngầm.
- Chiếu sáng: Toàn bộ tuyến chiếu sáng được bố trí dọc theo đường giao thông nội bộ và công viên, dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Sinh hoạt 750 -1500 kWh/ người/năm;
 - + Chiếu sáng đường đô thị có công suất từ 150W-400W.
 - + Chiếu sáng công viên, vườn hoa có công suất từ 100W-250W.

đ) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt đi riêng hoàn toàn.
- Nước mưa tại khu vực sân bãi và đường giao thông chính trong khu vực, thu gom vào hố ga và theo cống thoát nước xung quanh công trình đầu nối ra đường Hoàng Văn Thụ.
- Hệ thống thoát nước của khu vực nghiên cứu thiết kế sử dụng hệ thống cống ngầm, bao gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D400, D600.

e) Thông tin liên lạc:

- Đường điện thoại - internet: Dẫn nối từ hệ thống bên ngoài của nhà cung cấp, đến tổng đài sau đó phân phối đến từng khu vực bằng cáp chuyên dùng, đi ngầm dưới đất.

- Hệ thống truyền hình cáp, ăngten parabol: Sử dụng cho những khu vực cần thiết phục vụ nhu cầu giải trí, theo dõi thông tin của khách hàng. Phân phối bằng cáp đồng trục đi ngầm nhưng đảm bảo không bị nhiễu sóng.

g) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản sinh hoạt: Tổng lưu lượng nước thải khu đô thị là 640m³/ng/đêm; tất cả nước thải bản sinh hoạt của công trình phải được xử lý cục bộ thông qua khu xử lý nước thải của khu quy hoạch trước khi thải ra hệ thống công thoát nước chung của thành phố.

- Quản lý chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải tính toán: 1,3kg/người ngày; tổng lượng rác thải sinh hoạt khoảng: 3.900 kg/ngày; toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt của khu chung cư được thu gom đưa về khu xử lý Long Mỹ theo dịch vụ vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

h) Cây xanh: Trồng cây xanh cảnh quan trước công trình, khu vực công viên nhằm bổ sung cho công trình kiến trúc. Những loại cây này có môi trường sống phù hợp với địa chất thổ nhưỡng của khu vực. Cây tạo dáng, cây hoa, cây bóng mát có hoa,... xen cài với kiến trúc khu vực và cảnh quan tự nhiên xung quanh vừa tạo cảnh quan đồng thời giảm bức xạ mặt trời.

7. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Bình Định
- Thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Xây dựng 47.
- Tư vấn lập TKQH: Công ty TNHH thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch đúng với các 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 Công ty cổ phần Xây dựng 47, 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, PVPCN;
- TT Công Báo;
- Lưu: VT, K4, K7, K14.

John Ph

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Dũng