

Số: 3670 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 06 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh phê duyệt bổ sung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018; Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

Căn cứ Văn bản số 7119/UBND-KT ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 270/TTr-SXD ngày 04/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

a) Xác định lại phạm vi ranh giới và điều chỉnh quy mô diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn từ 5.519m² thành 6.307,5m².

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp (*)	5.519	77,8	6.307,5	88,92
1.1	Đất xây dựng công trình			3.982,4	
1.2	Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**)			2.325,1	
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***)	1.575	22,20	786,5	11,08
Tổng cộng		7.094	100,0	7.094	100,0

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(**) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng: thực hiện theo điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Dân số: Khoảng 4.672 người.

- Mật độ xây dựng: 63,14%.

- Số tầng của công trình:

+ Tầng hầm: Tối đa 04 tầng.

+ Tầng nổi: từ 35 - 46 tầng nổi (chưa bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn).

- Diện tích xây dựng tầng hầm: Tối đa: 6.307,5m²/01 tầng hầm.

- Phần đế:

+ Số tầng: 03 tầng.

+ Chức năng: Dịch vụ thương mại (Xây dựng trung tâm thương mại).

+ Mật độ xây dựng phần đế: tối đa 63,14%.

- Phần tháp:

+ Số tầng: 32 đến 43 tầng:

+ Chức năng: Căn hộ để ở.

+ Mật độ xây dựng phần tháp: Từ 44,43% đến 59,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng phần tháp sẽ xác định cụ thể theo phương án thiết kế trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn và phải đảm bảo tiêu chí không vượt hệ số sử dụng đất tối đa của dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 21 lần (không bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn và tầng hầm để xe). Trường hợp sử dụng tầng hầm để làm dịch vụ thương mại thì tính vào hệ số sử dụng đất công trình đảm bảo không vượt quá 21 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Phần nổi: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn: 10m, Bế Văn Đàn: 6m, Tống Phước Phổ: 6m và 10m đối với cạnh còn lại.

+ Phần ngầm (tầng hầm): Trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

- Tổng số căn hộ tối đa: 1.298 căn (trung bình 65m²/căn). Số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn.

d) Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh:

STT	Thành phần	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020	Quy hoạch điều chỉnh
1	Quy mô dân số	4.200 người	Khoảng 4.672
2	Mật độ xây dựng	45-59%	63,14%
3	Số tầng nổi	35 – 46 tầng. Trong đó, phần đế từ 2 - 4 tầng	35 - 46 tầng nổi (chưa bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn). Trong đó, phần đế: 03 tầng.
4	Số tầng hầm	Không quy định	Tối đa 04 tầng.
5	Diện tích xây dựng tầng hầm	Không quy định	Tối đa: 6.307,5m ² /01 tầng hầm.
6	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 20,7 lần	Tối đa 21 lần (không bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn và tầng hầm để xe). Trường hợp sử dụng tầng hầm để làm dịch vụ thương mại thì tính vào hệ số sử dụng đất công trình đảm bảo không vượt quá 21 lần.
6	Chỉ giới xây dựng	Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10\text{m}$, Bế Văn Đàn $\geq 6\text{m}$, Tổng Phước Phổ $\geq 6\text{m}$ và $\geq 10\text{m}$ đối với cạnh còn lại.	- Phần nổi: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn: 10m, Bế Văn Đàn: 6m, Tổng Phước Phổ: 6m và 10m đối với cạnh còn lại. - Phần ngầm (tầng hầm): Trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

đ) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh cục bộ theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Sở Xây dựng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan để triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018; Quyết định số 3412/QĐ-

UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K16, K14.

Chân

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng