

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, TP.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;

Căn cứ 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 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 các Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020, số 4444/QĐ-UBND ngày 18/11/2021, số 4815/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 335-KL/TU ngày 04/04/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 2606/UBND-KT ngày 08/04/2024 của UBND tỉnh về việc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân, tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SXD ngày 15/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân.

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch: Khu đất quy hoạch tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, các giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Quốc lộ 1D;
- Phía Nam giáp: Trạm đăng kiểm và đồi núi;
- Phía Đông giáp: Đồi núi;
- Phía Tây giáp: Hành lang thoát nước hồ Bàu Lác.

b) Tổng quy mô diện tích quy hoạch khoảng: 90.268,80m²; Quy mô dân số khoảng 2.374 người.

3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt. Quy hoạch xây dựng khu đô thị mới hiện đại về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực lân cận.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện các bước đầu tư xây dựng theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất quy hoạch	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	29.468,13	32,64
1	Đất ở xây dựng nhà liên kề	22.189,08	24,58
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	6.073,44	6,73
II	Đất thương mại, dịch vụ (nhà hàng, cửa hàng, siêu thị mini, văn phòng)	1.188,76	1,32
III	Đất cây xanh	22.660,45	25,10
1	Đất cây xanh công cộng	5.376,88	
2	Đất cây xanh chuyên dụng	17.283,57	
IV	Đất xây dựng công trình công cộng	861,56	0,95
V	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	36.089,93	39,98
1	Đất bãi đỗ xe tập trung	2.684,68	

2	<i>Đất giao thông và hạ tầng khu ở</i>	33.405,25	
	Tổng cộng	90.268,83	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất ở xây dựng nhà liền kề:

- Mật độ xây dựng: 70-100%.
- Tầng cao xây dựng: 4-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,8-5 lần.

b) Đất xây dựng nhà ở xã hội:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 55%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 20 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 11 lần.

c) Đất thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 50%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,5 lần.

d) Đất công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 1,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT đính kèm.

đ) Đất cây xanh:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,05 lần.

Chỉ giới xây dựng: Theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT đính kèm.

e) Đất bãi đậu xe tập trung:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 10%.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

g) Chỉ giới xây dựng theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ quy hoạch.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: San nền mặt bằng với cao độ san nền từ +6,00m đến 7,11m. Hướng dốc chính từ Đông sang Tây. Trong đó, cao độ san nền trung bình trong các lô đất +6,00m. Đối với các khu vực dọc chân núi phía sau các công trình, khi triển khai thực hiện dự án thiết kế gia cố mái taluy, bố trí hệ thống chắn đá lăn tại những khu vực nguy hiểm để đảm bảo an toàn cho người và công trình.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa được thu và thoát theo các tuyến mương dọc mái taluy phía Đông dự án và các tuyến cống tròn bằng bê tông cốt thép bố trí dọc theo các tuyến đường để thoát ra tuyến kênh hồ Bàu Lác (kênh chính trị) dọc phía Tây của khu vực lập quy hoạch; bố trí các cửa thoát nước từ mặt đường ra tuyến kênh hồ Bàu Lác (kênh chính trị) nhằm giải quyết thoát nước mặt trong mùa mưa bão.

c) Hệ thống giao thông:

- Đường nội bộ vào nhóm nhà ở đầu nối với Quốc lộ 1D tại lý trình Km1+981 (P).

- Quy hoạch các tuyến đường lộ giới từ 9m đến 21m kết nối các khu chức năng.

- Bố trí các khu vực đỗ xe phục vụ dự án theo quy chuẩn, đối với khu vực bãi đỗ xe đối với công trình nhà ở xã hội sẽ được tính toán khi thiết kế chi tiết và nằm trong phần diện tích của dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt.

d) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước DN110mm thuộc khu A1 (khu đô thị Long Vân) ở phía Tây dự án và đường ống cấp nước trên tuyến Quốc lộ 1D ở phía Bắc dự án. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 407 m³/ngày.đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC. Đường ống cấp nước sinh hoạt và phục vụ công tác PCCC được thiết kế đi ngầm.

đ) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch đầu nối với lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Tây dự án.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 2.031 kVA. Bố trí 02 trạm biến áp với công suất mỗi trạm 400kVA đặt tại khu vực trung tâm phụ tải của mỗi khu phục vụ nhu cầu sử dụng điện cho các khu đất ở, đất thương mại, dịch vụ, chiếu sáng giao thông và công viên cây xanh (tổng nhu cầu 789kVA); đối với điện cấp cho khu nhà ở xã hội, khi triển khai thực hiện lắp đặt trạm biến áp riêng. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng thiết kế đi ngầm.

e) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm; việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế.

g) Hệ thống thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 313m³/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được thu gom và tự chảy về phía Nam, đầu nối với tuyến cống chờ thuộc dự án khu A1 (khu đô thị Long Vân) để đưa về Nhà máy XLNT 2A phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn để xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, 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 theo quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát và triển khai thực hiện 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, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, 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 kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng