

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đống Đa, 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 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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị 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 về việc 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 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/2/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 Phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 22/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4452/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Nhà ở xã hội tại khu vực 1 phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1980/UBND-KT ngày 18/03/2024 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 92/TTr-SXD ngày 12/4/2024 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh và UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 04/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc khu vực 1, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Đính chính thành phần “Đất chung cư nhà ở xã hội” thành “Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội” và điều chỉnh cục bộ diện tích từ 7.012,8m² thành 7.012,3 m². Điều chỉnh hợp 05 khối công trình theo quy hoạch được duyệt thành 01 tổ hợp công trình bao gồm phần đế và phần tháp (02 khối tháp chung cư) để tạo khối vững chắc, đảm bảo khoảng đệm ổn định cần thiết với tường taluy để phù hợp điều kiện địa hình và địa chất trong khu vực.

2. Đính chính thành phần “Đất nhà ở thương mại” thành “Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại” và điều chỉnh tách dãy nhà ở liên kế thương mại thành 02 dãy nhà để phù hợp quy định về chiều dài dãy nhà ở liên kế tại điểm 2.6.6 QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Diện tích đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại điều chỉnh từ 1.692m² thành 1.680 m².

3. Điều chỉnh cục bộ diện tích đất cây xanh từ 1.322,4m² thành 1.167,7 m². Điều chỉnh cục bộ diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật từ 2.024,6 m² thành 2.191,8 m².

4. Điều chỉnh tăng diện tích mái taluy từ 5.130m² thành 5.237,3m² và điều chỉnh giảm diện tích hành lang ngăn cháy từ 1.150,2m² thành 1.042,9m².

5. Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Thành phần	Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 22/4/2020		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Phần đất dự án Nhà ở xã hội	12.051,8	100	12.051,8	100
1	Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội (*)	7.012,8	58,2	7.012,3	58,2
a	Đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội	-	-	3.045,6	
b	Đất cây xanh, trồng hoa, giao thông và các công trình hạ tầng (**)	-	-	3.966,7	
2	Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại (***)	1.692,0	14	1.680,0	13,9
3	Đất cây xanh	1.322,4	11	1.167,7	9,7
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	2.024,6	16,8	2.191,8	18,2
II	Phần hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh dự án Nhà ở xã hội	6.679,5		6.679,5	
1	Cải tạo tuyến đường DS3	399,3		399,3	
2	Mái taluy	5.130,0		5.237,3	
3	Hành lang ngăn cháy	1.150,2		1.042,9	
	Tổng	18.731,3		18.731,3	

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội 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, giao thông, 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: Là diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư.

(***) Diện tích đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại chiếm 19,32% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội + Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại).

6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi điều chỉnh:

a) Quy mô dân số: Khoảng 1.250 người.

b) Nhà ở liên kế thương mại:

- Số căn: 18 căn.
- Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 2m so với ranh giới phía Nam khu đất.

c) Chung cư nhà ở xã hội:

- Số căn hộ: 310 căn.
- Diện tích căn hộ: 45,9 - 70 m².
- Mật độ xây dựng: Phần đế: $\leq 45\%$, Phần tháp: $\leq 30\%$.
- Tầng cao: 12 tầng + 01 tầng tum và kỹ thuật (tầng tum và kỹ thuật không tính vào số tầng theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021).
- Hệ số sử dụng đất: 3,66 lần
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 06m so với ranh giới khu đất ở phía Bắc và Nam, lùi 04m so với các ranh giới khu đất các phía còn lại.

7. Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Điều chỉnh cao độ san nền: Cao độ san nền cao nhất: +7.80m, cao độ san nền thấp nhất: +3.25m.

b) Điều chỉnh cục bộ lộ giới tuyến đường phía Bắc của khu quy hoạch từ 9m (2m – 5m – 2m) thành 11m (2m – 7m – 2m).

c) Điều chỉnh tổng nhu cầu sử dụng nước từ 246m³/ngày.đêm thành 289m³/ngày.đêm.

d) Điều chỉnh tổng nhu cầu sử dụng điện từ 1.257 kVA thành 1.400 kVA.

đ) Thoát nước mưa: Điều chỉnh cục bộ mạng lưới, cụ thể theo bản đồ quy hoạch.

e) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thu gom về hệ thống xử lý nước thải tại phía Tây khu quy hoạch trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt theo quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 22/4/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tụ Công Hoàng