

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Vân Hà, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn**

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 17/06/2009 và 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 07/04/2010 của Chính phủ về 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 việc 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2016 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 407-KL/TU ngày 04/10/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 7985/UBND-KT ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh về việc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Vân Hà, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 30/10/2024.

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 đô thị Vân Hà, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc khu vực 2 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư và ruộng lúa;
- Phía Tây giáp: Sông Hà Thanh.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 497.594,89m² (49,76ha).

Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 11.078 người.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu đô thị hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng khu đô thị mới bao gồm các công trình: Nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng; các công trình thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục,...; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh; xây dựng nhà ở xã hội; xây dựng các công trình dịch vụ xã hội đô thị đảm bảo cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cư dân trong và ngoài khu đô thị.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	205.732,79	41,35
1.1	Đất ở xây dựng nhà ở liền kề	106.535,30	21,41
1.2	Đất ở xây dựng nhà ở biệt thự	25.768,86	5,18
1.3	Đất ở xây dựng nhà chung cư thương mại	11.974,46	2,41
1.4	Đất ở xây dựng nhà ở tái định cư	20.270,97	4,07

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.5	Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội	41.183,20	8,28
2	Đất thương mại - dịch vụ	9.048,72	1,82
3	Đất công trình hạ tầng xã hội	11.115,46	2,23
3.1	Đất y tế	873,32	
3.2	Đất giáo dục (xây dựng trường mầm non)	7.947,87	
3.3	Đất xây dựng chợ	2.038,27	
3.4	Đất xây dựng nhà sinh hoạt khu phố	256,00	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	116.519,99	23,42
4.1	Cây xanh công cộng đơn vị ở	111.358,78	
4.2	Cây xanh cảnh quan ven sông		
4.3	Trung tâm văn hóa - thể thao	5.161,21	
5	Đất tín ngưỡng	400,00	0,08
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	154.777,93	31,11
6.1	Đất giao thông	138.304,03	
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.035,97	
6.3	Bãi đậu xe	11.437,93	
	Tổng cộng	497.594,89	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- a) Đất ở xây dựng nhà ở liền kề:
- Tổng số căn khoảng: 941 căn.
 - Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.
 - Mẫu nhà xây dựng thống nhất về hình thức kiến trúc, chiều cao tầng theo từng dãy.
- b) Đất ở xây dựng nhà ở biệt thự:
- Tổng số căn khoảng: 91 căn.
 - Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,1 lần.
 - Mẫu nhà xây dựng thống nhất về hình thức, chiều cao tầng theo từng dãy.

c) Đất ở xây dựng nhà ở tái định cư: Tổng số lô dự kiến khoảng 216 lô (số lô và diện tích các lô đất tái định cư có thể điều chỉnh để phù hợp với phương án bố trí tái định cư cụ thể khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư theo quy định).

d) Đất ở xây dựng nhà chung cư thương mại (bao gồm đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư: Đất cây xanh, vườn hoa; đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật):

- Tổng số căn hộ dự kiến 427 căn (số căn hộ được tính dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 100m^2 , số lượng cụ thể được xác định khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng).

- Mật độ xây dựng tối đa: 56%.

- Số tầng cao xây dựng tối đa: 30 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang).

- Số tầng hầm tối đa: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 11,65 lần (không bao gồm diện tích sàn các tầng kỹ thuật, tum thang, đỗ xe công trình).

đ) Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội (bao gồm đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư: Đất cây xanh, vườn hoa; đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật):

- Tổng số căn hộ dự kiến 1.683 căn (số căn hộ được tính dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 70m^2 , số căn hộ chính xác sẽ được xác định khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng).

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 24 tầng (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang).

- Số tầng hầm tối đa: 2 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9,65 lần (không bao gồm diện tích sàn các tầng kỹ thuật, tum thang, đỗ xe công trình).

e) Đất thương mại - dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 10 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang).

- Số tầng hầm tối đa: 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,0 lần (không bao gồm diện tích sàn các tầng kỹ thuật, tum thang, đỗ xe công trình).

g) Đất công trình công cộng (trường mầm non, trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao, chợ):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Cao độ san nền điểm cao nhất +7,00m, điểm thấp nhất +5,30m; hướng dốc san nền về sông Hà Thanh và sông Cây Me.

b) Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường nội bộ quy hoạch hệ thống để thu gom nước mưa, thoát về phía Bắc và phía Nam, xả ra sông Hà Thanh và sông Cây Me.

c) Giao thông:

- Các trục đường giao thông chính: Đường kết nối từ QL19C đi về cảng Quy Nhơn, đường ĐS6 (tuyến đường từ Long Vân kết nối vào khu đô thị Vân Hà), đường ĐS5, đường ĐS7, đường ĐS8 và đường ĐS10 (đường kết nối với Khu tái định cư Vân Hà).

- Giao thông trong khu đô thị: Tổ chức các tuyến đường giao thông có lộ giới từ 15m ÷ 30m kết nối các khu chức năng.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước ở phía Nam dự án. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 3.396 m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy; họng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp từ tuyến điện 22kV đi qua khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 11.054 kVA. Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm; đảm bảo phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 1.943 m³/ngày đêm. Bố trí công trình xử lý tại phía Đông Nam để xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường và đầu nối vào hệ thống thu gom chung của thành phố khi được đầu tư xây dựng.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển để xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nhà đầu tư 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, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy

hoạch cho các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

- Bố trí đủ quỹ đất để phục vụ tái định cư theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án được phê duyệt, tuân thủ quy định. Phối hợp với các cơ quan chức năng của nhà nước có liên quan tổ chức triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và bàn giao quỹ đất tái định cư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định pháp luật.

- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt theo yêu cầu của dự án được xác định tại Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 21/07/2022, Quyết định số 3213/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của UBND tỉnh, quy định của Nhà nước và bàn giao cho chính quyền theo quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, 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, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt 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, Tài chính, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư 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, K3, K4, K16, K14.

Chức

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng