ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 4000 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 19 tháng 11 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng tại phường Ghềnh Ráng, TP.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 17/6/2009; 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 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/04/2015 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 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/06/2024 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 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 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/4/2020; Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/6/2020; Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Kết luận số 407-KL/TU ngày 04/10/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 7988/UBND-KT ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 319/TTr-SXD ngày 31/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án nhà ở xã hội với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Bông Hồng, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc khu vực 3, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn có các giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam Giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp: Đường hiện trạng;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Tổng quy mô diện tích: khoảng 24.478,02 m² (khoảng 2,44ha).

- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng: 2.818 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu nhà ở xã hội góp phần hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định; Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn được duyệt.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất ở để xây dựng chung cư nhà ở xã hội**	**14.948,59**	**61,07**
1	Đất xây dựng nhà chung cư	5.703,38	23,30
2	Đất xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư	9.245,21	37,76
2.1	*Đất cây xanh, vườn hoa*	*2.989,72*	*12,21*
2.2	*Đất đường giao thông - hạ tầng kỹ thuật*	*6.255,49*	*25,56*
II	**Đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị**	**9.529,43**	**38,93**
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.066,29	12,53
2	Đất đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật	6.463,14	26,40
Diện tích lập quy hoạch		**24.478,02**	**100**

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu: 23,3%.

- Chiều cao xây dựng: 12 tầng (không bao gồm tầng kỹ thuật và tum thang).

- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần (không bao gồm diện tích tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh đảm bảo tối thiểu 20% diện tích ô đất xây dựng nhà chung cư.

- Tổng số căn hộ tối đa: 783 căn (số lượng cụ thể sẽ được xác định trong 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).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ thiết kế cao nhất +8.63m, cao độ thiết kế thấp nhất +4.36m.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt thiết kế tự chảy và đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Bố trí hệ thống cống thu gom dọc theo các đường nội bộ để thu gom nước mưa chảy về phía Bắc, đấu nối với cống thoát nước hiện trạng.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối với tuyến đường La Văn Tiến ở phía Bắc dự án.

- Giao thông phục vụ chung gồm các tuyến đường ký hiệu ĐS1, ĐS2; tổ chức sân, đường nội bộ, đường dạo cảnh quan trong khu đất xây dựng khối nhà chung cư.

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch vịnh đậu xe dọc theo tuyến đường ĐS1 phục vụ nhu cầu của cộng đồng.

- Chỗ đậu xe: Đảm bảo đủ diện tích chỗ đậu xe bên trong từng khối nhà chung cư, kết hợp bố trí chỗ đậu xe ngoài trời.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đấu nối với ống cấp nước trên đường La Văn Tiến và đường Lê Công Miễn. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt của dự án khoảng 681m^3/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

d) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp điện: Đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Bắc khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 2.345kVA. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

- Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống đường ống ngầm để chờ đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin.

đ) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom dẫn về công trình xử lý nước thải xây dựng ngầm trong khuôn viên khu A, nước thải phải được xử lý đạt chuẩn theo quy định mới được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải của thành phố. Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 429m³/ngày đêm.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phương án quy hoạch chi tiết của dự án không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án sau khi được chọn được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở 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 theo quy định.

3. Giao các Sở, ngành có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện các thủ tục tiếp theo sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát và thực hiện 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K4, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng