

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phía Bắc khu nhà ở xã hội Nhơn Bình, phường
Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và 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 1928/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 13/11/2020 và theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 396/TTr-SXD ngày 08/12/2020.

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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc khu nhà ở xã hội Nhơn Bình.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

- Vị trí khu đất lập quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp: Vùng thoát lũ;
- + Phía Nam giáp: Nhà ở xã hội Nhơn Bình;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Hành lang thoát nước khu vực.
- Tổng diện tích lập quy hoạch: 101.335,11 m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình đã được phê duyệt; quy hoạch xây dựng khu dân cư góp phần chỉnh trang đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.728 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liên kế (432 lô)	46.143,0	45,5
2	Đất cây xanh	4.528,0	4,5
3	Đất công trình công cộng	1.039,0	1,0
4	Đất Giao thông – Hạ tầng kỹ thuật	49.625,11	49,0

Tổng cộng	101.335,11	100
------------------	-------------------	------------

5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Đất ở liên kết:

- Mật độ xây dựng: 75-100% (theo QCVN 01:2019/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng. Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo từng dãy nhà, chi tiết theo quy định quản lý kèm hồ sơ quy hoạch.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m đối với các dãy lô đối lưng nhau để đảm bảo phòng cháy chữa cháy và tạo sự thông thoáng (chi tiết được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới xây dựng).

b) Đất công trình công cộng:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (chi tiết được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới xây dựng).

c) Đất công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng công trình: $\leq 5\%$.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Thiết kế san nền có độ dốc từ 0,1% đến $< 4\%$, hướng dốc san nền từ Tây Nam về phía Đông Bắc, cao độ thiết kế điểm cao nhất +3.30m, cao độ thiết kế điểm thấp nhất +3.05m.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực được thiết kế tự chảy và thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các tuyến đường nội bộ, quy hoạch bố trí tuyến cống tròn D600, D800, D1000; một phần đầu nối vào tuyến cống chờ của dự án các tuyến đường kết nối vào Nhà ở xã hội Nhơn Bình ở phía Nam, một phần thoát về cửa xả phía Đông Bắc.

c) Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải dự kiến $250\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại tại mỗi hộ gia đình, tự chảy về trạm bơm nước thải đặt trong khu cây xanh CX-01 để bơm về nhà máy XLNT Nhơn Bình.

d) Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố để xử lý theo dịch vụ vệ sinh môi trường của thành phố Quy Nhơn.

đ) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với tuyến đường lộ giới 24m và 26m của dự án các tuyến đường kết nối vào khu Nhà ở xã hội Nhơn Bình.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 14m (3,5m-7,0m-3,5m); lộ giới 16m (4,0m-8,0m-4,0m); lộ giới 20m (5,0m-10,0m-5,0m) và lộ giới 26m (7,0m-12,0m-7,0m).

e) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với đường ống cấp nước DN110 thuộc dự án các tuyến đường kết nối vào Nhà ở xã hội Nhơn Bình ở phía Nam.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt $310\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

g) Cấp điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ tuyến điện 22kV thuộc dự án Khu dân cư phía Đông chợ Dinh mới ở phía Nam. Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm, tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 1.512kVA.

7. Quy định quản lý xây dựng: kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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 Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn và các ngành có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và tổ chức triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. UBND thành phố Quy Nhơn cập nhật nội dung quy hoạch chi tiết này vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu phường Nhơn Bình đang triển khai; tổ chức thực hiện đầu tư hệ thống tiêu thoát nước chung kết hợp chỉnh trang đô thị cho các khu vực dân cư hiện trạng để đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật theo định hướng quy hoạch.

4. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch để quản lý và thực hiện các nội dung, thủ tục có liên quan 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, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14.

[Handwritten signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng