

Số: **127** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày **17** tháng 01 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Nhơn Phú  
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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 193/TTr-SXD ngày 25/11/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam đường Hùng Vương, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi và ranh giới khu đất quy hoạch:** Khu đất thuộc khu vực 6, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Hà Thanh, phường Đông Đa;
- Phía Tây giáp: Đường Trần Nhân Tông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đập Phú Hòa, sông Hà Thanh;

1  
*gh*

- Phía Bắc giáp: Đường sắt nội thành Diêu Trì – Quy Nhơn.

### 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn, Quy hoạch phân khu phường Nhơn Phú và gắn kết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án trong khu vực, phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư tại chỗ và phát triển đô thị.

- Hình thành một khu đô thị mới được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, các công trình kiến trúc và kỹ thuật phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội hiện nay và trong tương lai.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Dự báo quy mô dân số: Quy mô dân số tính toán cho Khu đô thị Nam đường Hùng Vương khoảng 8.000 dân.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

*Bảng cân bằng đất đai*

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M2/NGƯỜI)
A		<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>531.024</b>	<b>100</b>	
1		<b>Đất công cộng</b>	<b>26.976</b>	<b>5,08</b>	<b>3,4</b>
1.1	CC-	Hành chính, văn hóa	3.681		0,5
1.2	GD-	Đất xây dựng trường học	23.295		2,9
		Nhà trẻ	15.280		
		Trường tiểu học	8.015		
2	HH-	<b>Đất hỗn hợp-DVTM</b>	<b>47.950</b>	<b>9,03</b>	
3	ĐƠ-	<b>Đất ở</b>	<b>211.924</b>	<b>39,91</b>	<b>26,5</b>
3.1		Đất ở cao tầng	35.337		
3.2		Đất ở liên kế	109.119		
3.3		Đất ở biệt thự	44.071		
3.4		Đất nhà ở xã hội (*)	10.559		
3.5		Đất tái định cư	12.838		
4	CX-	<b>Đất cây xanh</b>	<b>48.786</b>	<b>9,19</b>	<b>6,1</b>
5		<b>Đất giao thông</b>	<b>195.388</b>	<b>36,79</b>	<b>24,4</b>
5.1		Đất đường giao thông	190.726		
5.2		Bãi đỗ xe	4.662		

<b>B</b>		<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>141.066</b>		
<b>1</b>	<b>CXCL-</b>	<b>Đất hành lang an toàn đường ống xăng dầu</b>	<b>24.567</b>		
<b>2</b>	<b>CVĐT-</b>	<b>Công viên ven sông (công viên đô thị)</b>	<b>76.886</b>		
<b>3</b>		<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>39.613</b>		
		<b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>	<b>672.090</b>		

(\*) Giao Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất điều chỉnh tăng tỷ lệ đất nhà ở xã hội cho phù hợp quy định và tình hình thực tế.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về đất ở, cây xanh, mật độ xây dựng ... theo các quy định tại quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

d) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Trục không gian chính: Trục đường từ Ngã ba Ông Thọ đến kho xăng dầu Phú Hòa là trục không gian chính nối đường Hùng Vương với Quốc lộ 1D. Trong tương lai trục đường này sẽ là trục trung tâm liên khu vực, tạo bộ mặt cảnh quan của các khu đô thị mới trong khu vực. Các công trình kiến trúc dọc 2 bên trục đường này được xây dựng đồng bộ, hiện đại, tạo sức hấp dẫn của một đô thị hiện đại.

- Các khu vực trung tâm và công trình chủ đạo: Khu hỗn hợp dịch vụ thương mại, Khu ở cao tầng (chung cư) được bố trí trên đường giao thông chính đường Hùng Vương và trục chính khu đô thị là điểm nhấn quan trọng của toàn khu vực. Các công trình được xây dựng từ 15 đến 20 tầng, hình thức kiến trúc hấp dẫn, hình khối hài hoà, phù hợp với phong cách kiến trúc đặc trưng địa phương tạo nên diện mạo hiện đại và tiện nghi của trục trung tâm đô thị.

- Khu công viên cây xanh tập trung: Khu công viên đô thị dọc sông Hà Thanh, là không gian giao lưu, vui chơi giải trí của người dân trong khu vực, bao gồm hồ nước cảnh quan, khu vui chơi giải trí và khu TDTT. Bao quanh hồ nước là hệ thống cây xanh tĩnh xen kẽ với các công trình kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, điểm dừng chân, vườn tượng ... tạo nên một tổng thể cây xanh, mặt nước hài hoà đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn của người dân đô thị. Không gian vui chơi gồm các hạng mục công trình vui chơi kết hợp với các công trình dịch vụ nhỏ; không gian TDTT gồm các sân cầu lông, sân tennis ...

- Các khu ở: Khu hành chính văn hóa, các trường tiểu học và mầm non: được tổ chức trên các tuyến giao thông thuận tiện, đảm bảo bán kính phục vụ cho

từng đơn vị ở. Trường mẫu giáo, mầm non bố trí trong các lõi ở, đảm bảo quy mô diện tích và bố cục phù hợp với công năng.

- Các khu nhà liên kế xây mới: Bố trí xen kẽ trên toàn khu quy hoạch với quy mô lớn, kiến trúc hiện đại; kích thước chiều rộng 5m được xây dựng 2-3 tầng. Các khu nhà liên kế kết hợp thương mại trên trục đường chính đô thị 48m; các khu nhà liên kế xây mới có chiều rộng tối thiểu là 6m được xây dựng 4-6 tầng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, sử dụng các màu sắc công trình hài hoà phù hợp với khí hậu của địa phương và cảnh quan xung quanh.

- Biệt thự, nhà vườn: tổ chức thành các nhóm nhà ở kết hợp với không gian lõi xanh và sân chơi ở giữa, tạo nên các không gian ở phong phú và tiện nghi. Các công trình biệt thự, nhà vườn có kết cấu thấp tầng, mái dốc, hình thức đẹp, nhẹ nhàng, phù hợp và gắn kết với cảnh quan xung quanh.

## 5. Hạ tầng kỹ thuật:

### a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- San nền: Cốt nền hiện trạng trong khu vực quy hoạch từ +0,73 - 1,70. Quy hoạch chọn cốt nền xây dựng từ +2,95m đến +3,85m, cao độ đắp nền bình quân khoảng 1,89 m.

- Độ dốc thiết kế san nền đảm bảo thoát nước mặt; cao độ khống chế từ trục giao thông 48m. Độ dốc theo hướng từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam với độ dốc từ 0.1% - 0.2% ra nhánh sông Hà Thanh.

- Khối lượng san nền trung bình của khu vực nghiên cứu thiết kế chủ yếu là nền đắp trên toàn khu vực khoảng 1.337.964m<sup>3</sup>.

- Thoát nước mưa: đối với các đường nội bộ bố trí các tuyến nhánh để thu nước, sau đó nhập vào tuyến ống chính của toàn khu, đầu nối qua các công xả hiện trạng đã có dọc trên tuyến để thoát ra nhánh sông Hà Thanh.

### b) Giao thông:

- Bao gồm đường trục chính, đường liên khu vực, đường khu vực...; lưới giao thông phát triển trên cơ sở mạng lưới ô cờ và dựa trên các tuyến giao thông hiện hữu trong khu vực, đảm bảo giao thông thuận tiện, an toàn.

- Trục giao thông đối ngoại: Tuyến giao thông đi từ ngã 3 Ông Thọ đến kho xăng dầu Phú Hòa, lộ giới 48m (10m-12m-4m-12m-10m).

- Đường liên khu vực có lộ giới 23m (6m-11m-6m).

- Các đường trong khu dân cư (đường nội bộ): lộ giới 21,5m (4m-7,5m-10m); 18,0m (5m-8m-5m); 17,5m (5m-7,5m-5m); 15,5m (4m-7,5m-4m); 15,5m (5m-7,5m-3m); 14,5m (3m-7,5m-4m) và 14m (4m-6m-4m).

### c) Cấp nước:

- Nguồn nước: đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng  $2.130\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Mạng lưới đường ống chính và ống phân phối được tính theo mạng lưới vòng và kết hợp nhánh phân phối. Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước chính có đường kính từ  $\text{P}150\text{ mm}$  đến  $\text{P}250\text{mm}$  và hệ thống ống phân phối có đường kính từ  $\text{P}100\text{-P}80\text{mm}$  đến từng khu vực dân cư và công trình công cộng.

- Trên toàn mạng lưới bố trí trụ cứu hỏa  $\text{P}100$  với khoảng cách  $150\text{m}$  đến  $250\text{ m}$ /trụ bố trí tại các ngã 3, ngã 4 kết hợp với các hố van.

d) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện:  $4.220\text{KW}$ .

- Nguồn điện: Đầu nối với đường dây  $22\text{KV}$  từ đường Hùng Vương vào khu đô thị ở phía Bắc cung cấp cho các trạm hạ thế nằm trong khu quy hoạch, đồng thời cải tạo và di dời tuyến  $22\text{KV}$  hiện trạng ở phía Nam đường sắt đi qua khu vực quy hoạch vào tuyến đường số 4 để đảm bảo hành lang lưới điện và phương án quy hoạch. Các trạm biến áp lưới  $22/0,4\text{kv}$  dùng trạm xây kín hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc. Công suất trung bình của các trạm lưới từ  $400\text{-}650\text{KVA}$ .

đ) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tổng lưu lượng nước thải khu đô thị khoảng  $1.300\text{ m}^3/\text{ngày}$ . Nước thải sinh hoạt được thu gom riêng với nước mưa, tập trung về trạm xử lý của dự án Vệ sinh môi trường thành phố Quy Nhơn.

- Quản lý chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn được thu gom tập trung về Bãi rác Long Mỹ.

- Nghĩa trang: Các mồ mả nằm trong khu vực quy hoạch di dời về Nghĩa trang (mới) thành phố Quy Nhơn.

**6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** kèm theo hồ sơ quy hoạch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh) phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định; thực hiện các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính và tổ chức đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp, hỗ trợ nhà đầu tư để triển khai quy hoạch và thực hiện dự án 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh địa ốc Hưng Thịnh 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 P.C.Thắng;
- CVP, PVP: CN, NN;
- Lưu: VT, K4, K14. /

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Phan Cao Thắng**