

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới khu vực Chợ Góc (CG-01), 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 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 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 3587/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019, Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch xây dựng Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 02/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Chợ Góc (CG-01);

Căn cứ Văn bản số 101/UBND-TH ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Chợ Góc (CG-01);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 215/TTr-SXD ngày 26/6/2020 và kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 03/7/2020.

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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới khu vực Chợ Góc (CG-01), phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

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

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Hà thanh và dự án khu Đô thị Đại Phú Gia.
- Phía Tây giáp: Phân khu Chợ Góc CG-02.
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 19 (mới).
- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích khu đô thị: 62,07 ha.
- Quy mô dân số quy hoạch: 9.100 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới), đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước đã được phê duyệt; quy hoạch xây dựng khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh nhằm.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô
		(m ²)	(%)	(lô/căn)
I	Đất dân dụng	618.771,64	100%	
1	Đất công cộng dịch vụ	19.444,0	3,14	
1.1	Đất y tế	1.780,0		
1.2	Đất giáo dục	15.247,0		
1.3	Đất nhà sinh hoạt khu phố	406,0		
1.4	Chợ	2.011,0		
2	Đất ở khu đô thị	216.711,0	35,02	

TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Số lô
		(m ²)	(%)	(lô/căn)
2.1	Đất xây dựng nhà ở chung cư sử dụng mục đích hỗn hợp	15.694,0	2,54	128
2.2	Đất nhà ở liên kế	127.045,0	20,53	1.285
2.3	Đất nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ	13.453,0	2,21	52
2.4	Đất nhà ở biệt thự	17.176,0	2,78	71
2.5	Đất nhà ở xã hội	43.342,0	6,96	357
3	Đất nhà ở tái định cư	54.699,0	8,84	391
4	Đất cây xanh	75.282,0	12,17	
4.1	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	3.002,0	0,49	
4.2	Đất cây xanh cách ly	72.280,0	11,68	
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.516,00	0,41	
5	Đất giao thông	250.119,64	40,42	
5.1	Đường giao thông, bãi đậu xe khu đô thị	228.819,64	36,98	
5.2	Đường giao thông khung của đô thị (Điện Biên Phủ nối dài) (*)	21.300,0	3,44	
II	Đất ngoài dân dụng	2.000,0		
-	Đất tôn giáo	2.000,0		
	Tổng	620.771,64		2.284

(*) Diện tích đường Điện Biên Phủ nối dài bề rộng 20,5m do Ban QLDA Giao thông tỉnh đang triển khai dự án (không bao gồm vỉa hè theo quy hoạch do chủ đầu tư khu đô thị thực hiện).

5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Đất công trình dịch vụ công cộng: Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng. Trong đó đất giáo dục, y tế, chợ: Mật độ xây dựng tối đa 40%; Khu sinh hoạt khối phố có mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Đất ở:

+ Đất xây dựng nhà ở chung cư sử dụng mục đích hỗn hợp: Tầng cao 12 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần. Mật độ xây dựng tối đa 60%. Không sử dụng kính phản quang trong công trình.

+ Nhà ở liên kế: Tầng cao 03 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định tại QCVN 01-2019/BXD về quy hoạch xây dựng. Nhà ở liên kế thống nhất theo mẫu; đồng bộ tầng cao chung của dãy phố. Chi tiết theo Quy định quản lý ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch. Số lượng 1.285 lô.

+ Nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ: Tầng cao 04 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định tại QCVN 01-2019/BXD về quy hoạch xây dựng. Mẫu nhà thống nhất về hình thức kiến trúc, đồng bộ tầng cao chung của dãy phố. Chi tiết kèm theo Quy định quản lý ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch. Số lượng 52 lô.

+ Nhà ở biệt thự: Tầng cao 03 tầng. Mật độ xây dựng cụ thể theo quy định tại QCVN 01-2019/BXD về quy hoạch xây dựng. Nhà ở liên kế thống nhất theo mẫu; đồng bộ tầng cao chung của dãy phố. Chi tiết theo Quy định quản lý ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch. Số lượng 71 lô.

+ Nhà ở chung cư xã hội: Tầng cao xây dựng 07 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Phương án thiết kế công trình sẽ được xem xét theo dự án cụ thể.

+ Đất ở tái định cư: Dự kiến khoảng 391 lô. Cụ thể môđun kích thước lô đất sẽ được xác định theo phương án bố trí tái định cư cụ thể và quyết định giao đất.

- Đất công viên cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%. Tầng cao 01 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Tần suất lũ tính toán 2% cho khu vực tiếp giáp Quốc lộ 19 mới; khu phía Bắc hành lang thoát lũ áp dụng 5%. Hướng dốc về sông Hà Thanh và hành lang thoát lũ.

b) Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom và thoát riêng với hệ thống thoát thải. Kết cấu hệ thống thoát nước thải bằng BTCT; bố trí các hố ga ngăn mùi. Hướng thoát chính về sông Hà Thanh và hành lang thoát lũ.

c) Giao thông:

- Giao thông chính đô thị (đường Điện Biên Phủ nối dài): Mặt đường thực hiện theo dự án do Ban Quản lý dự án Giao thông tỉnh đang triển khai. Phần vỉa hè, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh trên vỉa hè do chủ đầu tư khu đô thị thực hiện. Lộ giới toàn tuyến 34m (7m-9m-2m-9m-7m).

- Giao thông trong khu đô thị có mặt cắt lộ giới: 14m (3,5m-7m-3,5m); 15m (3,5m-8m-3,5m); 16m (3,5m-9m-3,5m); 17m (3,5m-10m-3,5m); 18m (4,5m-9m-4,5m); 34m (7m-9m-2m-9m-7m); đường tiếp giáp dự án Chợ Góc CG-02 có mặt cắt lòng đường 9m, vỉa hè 4m; (phần vỉa hè phía Tây thuộc dự án Chợ Góc CG-02).

d) Cấp điện, thông tin:

- Hệ thống cấp điện, thông tin đi ngầm trong hào kỹ thuật.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 9.100kVA.

- Nguồn điện: dự kiến lấy từ hệ thống điện hạ thế tại khu vực. Chủ đầu tư thỏa thuận với các cơ quan liên quan để xác định vị trí chính xác đấu nối, cung cấp điện cho dự án.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng.

- Hệ thống thông tin liên lạc đi trong hào kỹ thuật, đấu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình, đảm bảo các yêu cầu theo quy định.

đ) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 2.730m³/ngày.đêm. Thực hiện đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực khi có đơn vị cung cấp dịch vụ cấp nước đầu tư cấp nước cho khu vực.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa bố trí dọc hệ thống giao thông; khoảng cách các họng cứu hỏa đảm bảo theo quy định ($\leq 150m$).

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng: 1.950m³/ngày.đêm.

- Nước thải được thu gom tập trung về trạm bơm tăng áp bố trí tại dải cây xanh dọc hành lang thoát lũ và đường Điện Biên Phủ nối dài, đưa về trạm xử lý nước thải Nhơn Bình xử lý theo quy định.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến khoảng: 12 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý theo quy định. Chủ đầu tư khu đô thị phối hợp đơn vị dịch vụ môi trường bố trí vị trí, điểm tập kết rác thải cũng như thiết bị (nếu có) trước khi vận chuyển về nơi xử lý tập trung, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, môi trường đô thị.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: kèm theo hồ sơ của đồ án quy hoạch.

8. Một số vấn đề liên quan:

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật theo quy định.

- Đối với tuyến đường Điện Biên Phủ nối dài (đoạn qua Chợ Góc CG- 01), Ban QLDA Giao thông tỉnh hiện đang triển khai thiết kế tuyến đường với mặt cắt khoảng 20,5m; không bao gồm hệ thống HTKT đi dọc đường. Nhà đầu tư đầu tư phần còn lại để bố trí hệ thống HTKT phục vụ các khu chức năng cho phù hợp.

- Trong quá trình đầu tư dự án kè bao quanh, sau khi san nền, nhà đầu tư đầu tư hệ thống cây xanh trên để phục vụ cảnh quan cho khu đô thị, tăng tỷ lệ đất cây xanh phục vụ người dân. Chi phí đầu tư không được tính chung vào dự án Khu đô thị Chợ Góc.

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 quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Chủ đầu tư tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định, gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác 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, Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Liên danh Công ty TNHH Phú Hiệp và Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Quốc Thắng 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;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh
- Lưu: VT, K1, K4, K10, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng