

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu phức hợp căn hộ Quy Nhơn Seaview**

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 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; 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 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc 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 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;

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 2050;

Căn cứ Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 10/07/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đất, kho bãi và cơ sở sản xuất gây ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại khu đất số 70 đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại khu đất số 70, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 2098/UBND-KT ngày 03/4/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương thu hồi đất của Công ty Cổ phần Lâm nghiệp 19 tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 142/TTr-SXD ngày 18/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại khu đất số 70 đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp căn hộ Quy Nhơn Seaview

(thay cho tên đồ án Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp theo Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh).

2. Phạm vi, ranh giới và quy mô thực hiện đồ án: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 31/10/2019, cụ thể:

- Hướng Đông - Bắc giáp: Đường Tây Sơn;
- Hướng Tây - Bắc giáp: Đường Bé Văn Đàn;
- Hướng Đông - Nam giáp: Nhà thờ Ghềnh Ráng;
- Hướng Tây - Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Tổng diện tích quy hoạch: 6.723,92 m².

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh các chỉ tiêu về quy hoạch và kiến trúc phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020. Theo đó, điều chỉnh chức năng xây dựng công trình từ thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn thành chung cư hỗn hợp kết hợp đất ở chung cư thương mại với các chức năng dịch vụ - thương mại – văn phòng.

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

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh tính chất chức năng, mục đích sử dụng công trình từ Khu phức

hợp Thương mại – dịch vụ - văn phòng - Khách sạn và Nhà ở chung cư thương mại thành Nhà chung cư hỗn hợp với mục đích sử dụng thương mại – dịch vụ. Không bố trí chức năng khách sạn trong công trình.

- Điều chỉnh diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật dùng chung (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) từ 317,67 m² thành 338,98m².

- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho phù hợp với chức năng của công trình.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 31/10/2019		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	(Đất xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp) Tên mới: Khu phức hợp căn hộ Quy Nhơn Seaview	6.406,25	95,28	6.384,94	94,96
1.1	Diện tích xây dựng khu thương mại - dịch vụ - văn phòng - khách sạn	2.376,22		0,00	
1.2	Diện tích xây dựng nhà ở chung cư thương mại (Điều chỉnh thành: Đất ở xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp)	4.030,03		6.384,94	
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án)	317,67	4,72	338,98	5,04
Tổng cộng		6.723,92	100,00	6.723,92	100,00

Ghi chú:

- Điều chỉnh tên: Đất xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và nhà ở chung cư thương mại cao cấp, sang: Đất xây dựng Khu phức hợp căn hộ Quy Nhơn Seaview. Điều chỉnh giảm 21,31m² để vạt góc giao lộ tại điểm giao của đường Tây Sơn và đường Bé Văn Đàn theo quy định.

- Gộp chung diện tích đất xây dựng Khu thương mại – dịch vụ - văn phòng – khách sạn và Đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại theo quy hoạch được duyệt trước đây thành: Đất ở xây dựng nhà chung cư hỗn hợp (theo định hướng

của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn).

- Phần diện tích mở rộng vỉa hè đường Bé Văn Đàn: bổ sung phần diện tích 21,31m² để vạt góc giao lộ tại giao giữa đường Tây Sơn và đường Bé Văn Đàn.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc điều chỉnh:

- Quy mô dân số sau khi điều chỉnh: 4.340 người.
- Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 60,44% giảm còn 58% (mật độ xây dựng khối đế: 58%, mật độ xây dựng khối tháp: 45%).
- Điều chỉnh hệ số sử dụng đất từ 26,82 lần thành 20,7 lần.
- Điều chỉnh tầng cao xây dựng công trình từ 45 tầng thành 46 tầng (kể cả tầng áp mái), theo ý kiến chấp thuận độ cao tĩnh không của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu Bộ Quốc phòng tại Văn bản số 582/TC-QC ngày 08/11/2019.
- Điều chỉnh số tầng khối đế công trình từ 04 tầng thành 02 tầng.
- Điều chỉnh số tầng hầm từ 03 tầng thành 04 tầng (để bảo đảm diện tích chỗ để xe).
- Điều chỉnh chỉ giới xây dựng đường Tây Sơn từ 12m thành từ 10m-17m tùy theo vị trí cụ thể theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

a) Giao thông: Điều chỉnh quy mô chỗ đỗ xe trong tầng hầm công trình để đảm bảo đủ diện tích và chỗ đỗ xe theo từng khu chức năng của dự án. Diện tích khu vực đậu xe sẽ được xem xét cụ thể theo hồ sơ thiết kế của dự án để đảm bảo phục vụ cho dự án.

b) Cấp nước: Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp nước từ 550m³/ngày đêm thành 710m³/ngày đêm.

c) Cấp điện: Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp điện cho dự án từ 4.039kVA thành 5.101 kVA.

d) Vệ sinh môi trường: Điều chỉnh lưu lượng nước thải cho dự án từ 484m³/ngày đêm thành 625m³/ngày đêm.

8. Quy định quản lý xây dựng: kèm theo hồ sơ đồ án 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. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng HUD405 – Bình Định phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được

duyet, nộp hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; lập thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các thủ tục khác có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

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 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. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng HUD405 – Bình Định 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, PVQT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K17 (20b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng