

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 tại phường Nhơn Phú, TP. Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH 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;

Căn cứ 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định v/v 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 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/16/2020 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;

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 Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất khu đất của Công ty TNHH Nguyên liệu giấy Quy Nhơn thuộc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 820/UBND-KT ngày 21/02/2023 của UBND tỉnh về các nội dung liên quan quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 79/TTr-SXD ngày 08/5/2023.

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 tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 tại phường Nhơn Phú, 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 quy hoạch thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Xưởng bao bì;
- Phía Đông giáp: Đường Quốc lộ 1D;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch lộ giới 18m và núi Vững Chua.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 38.119,75m² (khoảng 3,81ha).
- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 2.334 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình - Nhơn Phú đã được phê duyệt.

- Góp phần hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; 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.

- Làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án và quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	28.609,88	75,05
1	Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội (bao gồm đất xây dựng công trình, đất cây xanh, sân bãi, đường giao thông nội bộ phục vụ PCCC) (*)	22.921,88	
1.1	Đất xây dựng công trình nhà chung cư	9.168,75	
1.2	Đất cây xanh	7.268,00	
1.3	Đất đường giao thông nội bộ, sân bãi	6.485,13	
2	Đất ở xây dựng nhà ở liên kế thương mại.	5.688,00	
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	3.463,95	9,09
1	Đất xây dựng nhà trẻ, trường mầm non	1.398,53	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.065,42	
III	Đất đường giao thông	6.045,92	15,86
	Tổng cộng	38.119,75	100,00

(*) Đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội là toàn bộ diện tích lô đất xác định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, bao gồm: Đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất giao thông nội bộ và đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trong khu đất ở xây dựng chung cư nhà ở xã hội.

Phần diện tích cây xanh, sân bãi, đường nội bộ trong khu đất xây dựng chung cư: Thực hiện theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013: Là diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư.

- Đất cây xanh công cộng (CX-01, CX-02), hạ tầng giao thông (Đường N1, N2, D1 và D2) sử dụng chung sau khi đầu tư xây dựng xong bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

- Đất quy hoạch nhà trẻ, trường mầm non sau khi đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho Nhà nước quản lý, tổ chức đầu tư theo quy định.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao xây dựng: 12 tầng đối với 02 Block A1 và A3; 09 tầng đối với 02 Block A2 và A4 (không bao gồm tầng tum và tầng kỹ thuật).

- Tầng 1 bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, bãi đậu xe, không bố trí căn hộ để ở.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 6m so với ranh giới khu đất.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất xây dựng chung cư.

- Tổng số căn hộ: khoảng 714 căn.

b) Đất xây dựng nhà ở liên kế thương mại:

- Mật độ xây dựng: $\leq 88\%$ (theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng).

- Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,5 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp; mặt sau lùi 2m so với ranh giới thửa đất; các mặt còn lại trùng với các cạnh biên của thửa đất.

- Số căn: 48 căn.

c) Đất xây dựng nhà trẻ, trường mẫu giáo:

- Mật độ xây dựng: $\leq 30\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp; các mặt còn lại lùi 4m so với ranh giới lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ thiết kế san nền thấp nhất +6.80m về phía tiếp giáp QL.1D; cao độ thiết kế san nền cao nhất +15.50m về phía tiếp giáp chân núi; hướng dốc thoát nước chính từ phía Tây Nam sang phía Đông Bắc.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt thiết kế tự chảy và đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường nội bộ, quy hoạch các tuyến cống thoát nước để thu gom nước mưa và đấu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng dọc tuyến đường QL.1D.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch hệ thống giao thông, đấu nối với tuyến đường QL.1D tại 01 điểm ở phía Đông.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 13,5m đến 18m kết nối với trục giao thông đối ngoại; bên trong khu đất nhà chung cư bố trí các tuyến đường lộ giới 4m đến 6m kết nối nội bộ sân vườn.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đấu nối với đường ống cấp nước hiện có trên tuyến đường QL.1D. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng $692\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

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

đ) Cấp điện:

- Nguồn cấp điện đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 2.900kVA. Quy hoạch bố trí các trạm biến áp để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm; đấu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình trong khu vực quy hoạch, đảm bảo theo các yêu cầu, quy định. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế.

f) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng $457\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mặt nước thải được thu gom, xử lý, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đấu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

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. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định; xúc tiến triển khai việc lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

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, Giao thông vận tải, 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;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng