

Số: 3643 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 03 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Nhà ở xã hội chung cư Phú Tài Lộc, phường Trần Quang Diệu, 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 Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*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 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 585/QĐ-UBND ngày 26/2/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định 761/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội chung cư Phú Tài Lộc tại khu vực 7, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 264/TTr-SXD ngày 28/9/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội chung cư Phú Tài Lộc, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch:** Khu vực quy hoạch tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Hùng Vương và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam Giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng và khu đất của Công ty Pisico;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Quy mô diện tích quy hoạch: 4.711m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch xây dựng dự án nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho người dân theo quy định.

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

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội (*)	4.152,1	88,1
1.1	Đất xây dựng công trình chung cư nhà ở xã hội	1.510	
1.2	Đất cây xanh, trồng hoa, giao thông và các công trình hạ tầng (**)	2.642,1	
2	Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại (***)	558,9	11,9
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.711</b>	<b>100</b>

(\*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(\*\*) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, giao thông, đất xây dựng các công trình hạ tầng: thực hiện theo 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 năm 2013.

(\*\*\*) Diện tích đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại chiếm 11,9% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội + Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại).

### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

- a) Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư nhà ở xã hội:
- Quy mô dân số: Khoảng 1.124 người.
  - Mật độ xây dựng phần đế: 36,36 %.
  - Mật độ xây dựng phần tháp: 31,19 %.
  - Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m so với ranh giới khu đất.
  - Tầng cao xây dựng: 23 tầng (bao gồm phần đế: 03 tầng và phần tháp: 19 tầng + 01 tầng tum), không bố trí tầng hầm.
  - Bãi đậu xe cho dự án: Bố trí tại tầng 1, tầng lửng và tầng 2 của công trình.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.
  - Diện tích đất cây xanh: 850m<sup>2</sup>.
  - Tổng số căn hộ: Khoảng 273 căn.
- b) Đất ở để xây dựng nhà ở liên kế thương mại:
- Mật độ xây dựng: ≤ 90%.
  - Tầng cao xây dựng: 04 tầng (Mẫu nhà và số tầng thực hiện thống nhất theo dãy nhà).
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.
  - Chỉ giới xây dựng: Lùi vào 02m so với ranh giới phía sau của khu đất.
  - Số căn: 05 căn.

### **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- a) San nền: Cao độ san nền của khu vực quy hoạch: +7.55m.
- b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom chảy về phía Bắc, đầu nối với hệ thống thoát nước hiện trạng trên đường Hùng Vương.
- c) Giao thông: Quy hoạch bố trí 01 lối ra vào dự án tại đường Hùng Vương, chiều rộng khoảng 9m. Quy hoạch các đường nội bộ, chiều rộng đường từ 4m – 9m.
- d) Cấp nước: Nguồn cấp nước đầu nối với hệ thống cấp nước trên đường Hùng Vương. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: 275m<sup>3</sup>/ngày đêm. Bố trí bể

chứa nước chữa cháy khoảng 560m<sup>3</sup>.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến điện 22kV hiện trạng ở phía bắc giáp với đường Hùng Vương. Tổng nhu cầu sử dụng điện: 2.410kVA.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, tổng lưu lượng nước thải 270m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải được xử lý trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải trên đường Hùng Vương.


- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển, 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. Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan để lưu trữ, quản lý theo quy định và thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề khác 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư 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**