

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D**

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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

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;

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 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 210/TTr-SXD ngày 30/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch: Vị trí của quy hoạch xây dựng thuộc phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 1D.
- Phía Tây Bắc giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông Nam giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây Nam giáp: Mương thoát nước và khu dân cư hiện trạng.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch khu đất, kho bãi và cơ sở ô nhiễm di dời ra khỏi khu vực nội thành, thành phố Quy Nhơn.

- Quy hoạch khu dân cư hiện đại, đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, gắn kết với các khu vực xung quanh.

- Tạo quỹ đất tái định cư dành cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án trên địa bàn thành phố Quy Nhơn.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy mô diện tích lập quy hoạch: 93.672,4m².

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở	74.522,4	100
1	Đất ở	39.783,6	53,4
	<i>Đất ở quy hoạch mới (ký hiệu: ĐO)</i>	36.887,5	
	<i>Đất ở hiện trạng (ký hiệu: OHT)</i>	2.896,1	
2	Đất công trình công cộng	4.333,1	5,8
	<i>Khu sinh hoạt khu phố (ký hiệu: SHKP)</i>	432	
	<i>Trường mầm non KV5 (ký hiệu: MN)</i>	770,2	
	<i>Trường tiểu học (ký hiệu: TH)</i>	3.130,9	
3	Cây xanh (ký hiệu: CX)	3.945,9	5,3
4	Đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật	25.794,4	34,6
	<i>Giao thông quy hoạch mới</i>	20.068,6	
	<i>Giao thông hiện trạng mở rộng</i>	5.725,8	
5	Đất ta luy, hành lang kỹ thuật	665,4	0,9
II	Đất ngoài khu ở	19.150	100
1	Đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ	9.421,7	49,2
	<i>Trường cao đẳng nghề số 5 (ký hiệu: DN)</i>	4.975,3	
	<i>Đất Thương mại dịch vụ (ký hiệu: TM)</i>	4.446,4	
2	Đường giao thông khu vực	9.728,3	50,8
	Tổng cộng (I + II)	93.672,4	

5. Quy định về quản lý quy hoạch - kiến trúc:

a) Nhà ở liên kế: Đất ở quy hoạch mới (ký hiệu ĐO)

- Mật độ xây dựng: 70%-90%.

- Tầng cao: 2-4 tầng.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- b) Công trình công cộng: (ký hiệu SHKP, MN, TH)
 - Trường mầm non; Trường tiểu học: mật độ xây dựng: 40%; Khu sinh hoạt khu phố mật độ xây dựng 70%.
 - Tầng cao: 1-3 tầng.
 - Khoảng lùi: Lùi từ 3,5m đến 10m so với chỉ giới đường đỏ, tùy thuộc vào từng vị trí của công trình.
- c) Thương mại dịch vụ: (ký hiệu TM)
 - Mật độ xây dựng: 60%.
 - Tầng cao tối đa: 12 tầng.
 - + Tầng cao tối đa khối đế: 3 tầng
 - + Tầng cao tối đa khối tháp: 9 tầng
 - Cao độ nền tầng trệt tối đa 1,2 m so với vỉa hè đã hoàn thiện.
 - Chỉ giới xây dựng: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ đường Quốc lộ 1D, lùi 5m so với tường rào các đường còn lại.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Chủ yếu san gạt cục bộ. Cao độ nền khu vực quy hoạch: $+5.3m \div 13.1m$ theo hướng từ Tây sang Đông. Cao độ thấp nhất $+5.3m$ tiếp giáp Quốc lộ 1D, cao nhất $+13.1m$ tiếp giáp chân núi, cao độ trung bình toàn khu $+8.0m$.
- Độ dốc nền trong khuôn viên các công trình được thiết kế dốc về 4 phía theo mạng lưới đường, độ dốc từ $0,3 \div 0,5\%$ về hệ thống thoát nước dọc đường

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Giao thông tiếp cận từ Quốc lộ 1D vào khu quy hoạch tổ chức đầu nối trực tiếp. Có 04 điểm đầu nối, trong đó có 03 điểm mở rộng hiện trạng và 01 điểm đầu nối mới, cụ thể:
 - + Điểm đầu nối mới đường ĐA1 có lộ giới 20m, đây cũng là trục giao thông chính của khu quy hoạch.
 - + Điểm đầu nối mở rộng đường ĐA1 (lộ giới 12m) ở phía Tây Bắc của khu quy hoạch (đường vào Trường mầm non khu vực 5).
 - + Điểm đầu nối mở rộng đường Trạng Quỳnh (lộ giới 12m) theo quy hoạch đường của thành phố Quy Nhơn.
 - + Điểm đầu nối mở rộng đường ĐA7 (lộ giới 16m) ở phía Đông Nam của khu quy hoạch (mở rộng từ điểm dân cư giáp ranh quy hoạch vào Xí nghiệp thực phẩm Quy Nhơn).
- Giao thông nội bộ: Bố trí đường giao thông nội bộ đến các hạng mục trong công trình, kết cấu đường là Bê tông xi măng. Các tuyến nội bộ trong khu vực quy hoạch lộ giới 20m (5m-10m-5m), 17,5m (5m-9m-3,5m), 16m (3,5m-9m-3,5m), 13m (3m-7m-3m), 12m (3m-6m-3m).

- Đối với những công trình công cộng, dịch vụ thương mại bố trí bãi đỗ xe riêng trong khu đất để đáp ứng nhu cầu cho từng công trình.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối sử dụng hệ thống cấp nước chung đô thị của thành phố tại đường Quốc lộ 1D.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 381,2m³/ngày đêm.

d) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thoát nước mưa: Thu gom bằng hệ thống mương, cống bố trí dọc theo các tuyến đường đầu nối ra các tuyến cống dọc Quốc lộ 1D thoát ra hồ Phú Hòa.

- Kết cấu: Toàn bộ mạng lưới thoát nước sử dụng hệ thống cống ngầm sử dụng cống BTLT, BTCT đường kính D=600mm÷1500mm.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Từ lưới điện 22/0,4 KV ở phía Đông-Bắc trên tuyến Quốc lộ 1D.

- Tổng nhu cầu cấp điện: 1.505KVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn: Hệ thống thu gom nước bẩn sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa. Nước bẩn được xử lý riêng trong từng công trình sau đó mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị.

Tổng lưu lượng nước thải: 304,9m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo dịch vụ vệ sinh môi trường được đưa về các khu xử lý chất thải rắn của thành phố Quy Nhơn để xử lý.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch (Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh) tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và nộp lưu trữ đồ án quy hoạch theo quy định và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư theo quy hoạch đã được duyệt.

2. Các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, 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 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, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng

tỉnh, 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;
- CT, PCT P.C.Thắng;
- CVP, PVP: CN, NN;
- Lưu: VT, K4, K7, K14 (20b).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng