

Số: 1835/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 29 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu vực Trung đoàn vận tải 655, phường Nguyễn Văn Cừ,
thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án 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 2163/QĐ-UBND ngày 19/8/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 430-KL/TU ngày 25/5/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc cho chủ trương về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Trung đoàn vận tải 655, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 54/TTr-SXD ngày 12/5/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Trung đoàn vận tải 655, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Trường dạy nghề Quân khu 5, khu dân cư quy hoạch.
- Phía Nam giáp: Đường Ngô Gia Tự, khu dân cư hiện trạng, đường Chương Dương.

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng, khu K200 và đường An Dương Vương.

- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Thị Định.

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 9,74ha.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

- Nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 19/8/2013.

- Là khu dân cư, dịch vụ du lịch thuộc Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương.

- Làm cơ sở phát triển Quy Nhơn thành điểm đến có ý nghĩa quan trọng về dịch vụ du lịch; góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất gắn với chỉnh trang và phát triển đô thị tương xứng với tiềm năng và lợi thế của khu vực.

- Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực quy hoạch với các dự án khác đang triển khai.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

3. Quan điểm quy hoạch

- Tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 19/8/2013.

- Hình thành Khu dân cư, dịch vụ du lịch đạt các tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu về không gian sống cũng như tính chất dịch vụ du lịch tại khu vực, đồng thời đảm bảo phát triển bền vững trong tương lai.

- Giải pháp quy hoạch đảm bảo chất lượng khu đô thị tương xứng với tính chất và mục tiêu đã đề ra, đồng thời phải hài hòa các vấn đề về tái định cư, chỉnh trang đô thị trong khu vực quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch

a. Quy mô sử dụng đất:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất ở quy hoạch	13.098	13,5
02	Đất Dịch vụ	53.376	54,7
03	Đất Công trình công cộng	290	0,3
04	Đất Giao thông - HTKT	30.718	31,5
Tổng cộng		97.473.0	100,00

ql

Bảng chi tiết sử dụng đất cho quy mô khoảng 1000 dân

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO	CHỈ GIỚI XD	
ĐẤT Ở : 13.089m² – 13,5%; 101LÔ					
01	DC1- 21lô	Đất ở dạng phố liền kề	4.041	3- 5	Trùng với chỉ giới đường đỏ
02	DC2- 28lô	Đất ở dạng phố liền kề	2.889	3- 5	
03	DC3- 28lô	Đất ở dạng phố liền kề	2.714	3- 5	
04	DC4- 24lô	Đất ở dạng phố liền kề	3445	3- 5	nt
ĐẤT DỊCH VỤ : 53.376,0m² – 54,7%;					
01	DV1	Đất dịch vụ du lịch (Ks 5 sao)	10.027	20- 25	Lùi ≥ 30m
02	DV2	Đất dịch vụ du lịch (Ks 5 sao)	7.827	20- 25	Lùi ≥ 30m
03	DV3	Đất dịch vụ du lịch (Ks 4 sao)	9.623	15- 18	Lùi ≥ 15m
04	DV4	Đất dịch vụ du lịch (Ks 3 sao)	7.318	12- 15	Lùi ≥ 15m
05	DV5	Đất dịch vụ du lịch (Ks 3 sao)	4.613	12- 15	Lùi ≥ 15m
06	DV6	Đất dịch vụ du lịch (Ks 3 sao)	5.529	12- 15	Lùi ≥ 15m
07	DV7	Đất dịch vụ du lịch (Ks 3 sao)	4.306	12- 15	Lùi ≥ 15m
08	DV8	Đất dịch vụ du lịch (Ks 3 sao)	4.133	12- 15	Lùi ≥ 15m
ĐẤT CTCC : 290m² – 0,3%;					
ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT : 30.718m² – 31,5%					

b. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 19/8/2013.

- Các công trình dịch vụ du lịch được tổ chức trên các trục đường chính là đường An Dương Vương, đường trục quy hoạch 40m từ đường Lý Thái Tổ nối ra đường An Dương Vương; mật độ xây dựng 60%, tầng cao xây dựng tối thiểu 12 - 15 tầng; hệ số sử dụng đất đạt từ 4 - 5 lần; khoảng lùi xây dựng khối chính > 30m trên đường trục An Dương Vương; >15m trên trục quy hoạch 40m; riêng dãy dân cư kết hợp dịch vụ trùng chỉ giới đường đỏ.

- Khu dân cư trong khu quy hoạch được tổ chức nhằm bố trí đất ở cho người dân, hình thành khu phố thương mại, âm thực tạo nét đặc thù riêng cho khu quy hoạch.

- Trục đường quy hoạch 40m ngoài chức năng giao thông đô thị, tạo cảnh quan còn kết hợp tổ chức các sự kiện, lễ hội.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông:

Tgl

- Tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và đồng thời mở nối tiếp các tuyến đường hiện trạng phù hợp với khu quy hoạch: Đường Nguyễn Thị Định hiện trạng 16m (3 – 10 – 3) mở rộng thành 20m (3 – 12 – 5) về phía khu quy hoạch.

- Trục Bắc Nam khu quy hoạch: kéo dài đường trục 18m (4,5 – 9 – 4,5) từ khu quy hoạch (Khu 5ha Quân khu V giao cho tỉnh) về phía Nam giáp đoạn cong đường Ngô Gia Tự.

- Trục Đông Tây khu quy hoạch: kéo dài tuyến đường Lý Thái Tổ nối ra đường An Dương Vương tạo trục chính và cảnh quan cho khu quy hoạch với lộ giới 40m (6 – 12 – 4 – 12 – 6); các đường quy hoạch trong khu ở lộ giới 14m (3,5 – 7 – 3,5).

b. San nền và thoát nước mặt:

- San nền chủ yếu đắp nền cục bộ một số khu vực trũng thấp, trung bình đắp từ +0,3m đến +0,6m.

- Thoát nước: chia làm 2 lưu vực :

+ Lưu vực 1: Dọc theo đường An Dương Vương có tuyến $\Phi 600 - \Phi 800$ thu gom nước mặt, thoát ra theo tuyến cống đường Tây Sơn về đường Mai Hắc Đế ra khu Bông Hồng.

+ Lưu vực 2: Dọc theo đường Nguyễn Thị Định có tuyến $\Phi 600 - \Phi 800$ thu gom nước mặt, thoát ra theo tuyến cống đường Lý Thái Tổ về khu Xóm Tiêu.

c. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch: 1.850 KW.

- Nguồn điện: Đầu nối, nâng cấp lưới điện trung thế 22KV hiện có từ thành phố Quy Nhơn cấp cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp 22/0.4KV bố trí theo từng khu vực quy hoạch để đáp ứng nhu cầu phụ tải. Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm.

d. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối hệ thống cấp nước sạch thành phố Quy Nhơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 252 m³/ngày đêm.

d. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn: Hệ thống thu gom nước bẩn sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước bẩn thu gom tự chảy về trạm bơm được bơm về hệ thống thoát nước chung của thành phố Quy Nhơn. Tổng lưu lượng nước thải 201m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ của thành phố Quy Nhơn.

yl
4

6. Một số nội dung khác

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch là toàn bộ Khu vực đất Trung đoàn Vận tải 655, kể cả Trường dạy nghề Quân khu V và Khu đất kho lạnh.

- Trường dạy nghề Quân khu V sẽ bố trí tại khu vực khác; kết hợp khu đất trường lái và đất quy hoạch bao quanh tạo thành khu dịch vụ.

- Khu đất hiện đang làm Gara thuộc khu đất Trung đoàn Vận tải 655 sau khi bàn giao cho tỉnh sẽ đưa vào quy hoạch khu dân cư.

- Di dời và tái định cư cho các công trình nhà ở dọc theo đường Ngô Gia Tự (khoảng 16 căn) và chỉnh trang hoán đổi lùi đất cho 4 căn nhà tại đoạn công đường Ngô Gia Tự trong khu quy hoạch.

- Lưu ý dành quỹ đất để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng của dự án Quảng trường tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các ngành, đơn vị có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn tổ chức công khai, công bố quy hoạch và hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

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 và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *7/18*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP CN;
- Lưu: VT, K4, K14, K19 (M.16b) / *vh*



Hồ Quốc Dũng