

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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 Bình Định;

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 1929/QĐ-CTUBND ngày 07/9/2012, Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Nghị quyết số 76/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/4/2021; Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2021; Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 và Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2025;

Căn cứ Kết luận số 498-KL/TU ngày 21/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 3469/UBND-KT ngày 26/4/2025 của UBND tỉnh về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà ở xã hội Nhơn Phú 1 tại phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 114/TTr-SXD ngày 29/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 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 1 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 lập quy hoạch thuộc phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Quốc lộ 1D;
- Phía Nam giáp: Núi Vũng Chùa;
- Phía Đông giáp: Núi Vũng Chùa;
- Phía Tây giáp: Công ty dịch vụ Điện lực Bình Định và núi Vũng Chùa.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 32.237,60m² (khoảng 3,22ha).
- Quy mô dân số quy hoạch tối đa khoảng 3.700 người.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch khu chung cư nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở phục vụ người dân; góp phần hoàn thành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định; 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.

- 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.

- 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 (%)
1	Đất xây dựng công trình chung cư Nhà ở xã hội	16.129,44	50,03
2	Đất cây xanh	6.446,94	20,00
3	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	9.661,22	29,97
3.1	Đường giao thông	4.755,17	
3.2	Sân đường nội bộ	3.705,39	
3.3	Bãi đậu xe ngoài trời	802,41	
3.4	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	398,25	
a	<i>Trạm biến áp (02 trạm)</i>	<i>168,00</i>	
b	<i>Công trình xử lý nước thải</i>	<i>230,25</i>	
Tổng cộng		32.237,60	100

Ghi chú: Chế độ sử dụng đất của từng chức năng thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các nghị định hiện hành có liên quan. Chủ đầu tư dự án khi được chọn được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối thiểu 50%.
- Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 15 tầng (không bao gồm tầng tum và tầng kỹ thuật). Khuyến khích bố trí tầng hầm để phục vụ nhu cầu đỗ xe.
- Hệ số sử dụng đất tối thiểu khoảng 5,06 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, diện tích lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước lùi vào 10m so với chỉ giới đường đỏ đường Quốc lộ 1D; các mặt còn lại lùi tối thiểu 6m so với ranh giới khu đất.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất xây dựng nhà chung cư.
- Tổng số căn hộ dự kiến khoảng 1.500 căn (số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).
- Dự án, phương án thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ thiết kế nền thấp nhất +5.60m về phía tiếp giáp QL.1D ở phía Đông Bắc; cao độ thiết kế san nền cao nhất +11.20m về phía Nam tiếp giáp chân núi; hướng dốc thoát nước chính từ Nam ra Bắc, từ Tây sang Đông.

b) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt thiết kế tự chảy và đi riêng với hệ thống thoát nước thải; bố trí dọc theo các đường nội bộ và thoát ra các tuyến mương, suối hiện trạng và kết hợp đấu nối với hệ thống thoát nước mưa đã xây dựng dọc QL1D.

c) Giao thông: Đấu nối khu đất với tuyến đường QL.1D tại 01 điểm; quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ bên trong khu đất, mặt cắt ngang đường từ 9m đến 14m và các lối đi nội bộ bên trong khu đất nhà chung cư có bề rộng từ 4m đến 8m kết nối nội bộ sân vườn và phục vụ chữa cháy.

d) Cấp nước: Nguồn đầu nối cấp nước với ống cấp nước hiện có trên tuyến đường QL.1D. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 1.414 m³/ngày đêm. Quy hoạch hệ thống cấp nước chữa cháy và bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp điện được đầu nối từ đường dây 22kV hiện có dọc tuyến đường QL.1D; bố trí các trạm biến áp để cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 6.600kVA.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm; đầu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình đảm bảo theo các yêu cầu, quy định.

g) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; nước thải được thu gom đưa về bể xử lý nước thải tập trung trong khu quy hoạch để xử lý đảm bảo các yêu cầu về môi trường trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa và tái sử dụng cho các nhu cầu khác của dự án và sẽ được đầu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực khi được triển khai đầu tư xây dựng. Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 1.074 m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý theo quy định, đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, môi trường đô thị. Tổng nhu cầu rác thải sinh hoạt khoảng 4.810kg/ngày đêm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phương án quy hoạch chi tiết của dự án không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án khi được chọn được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để lưu trữ và quản lý quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ, tổ chức thực hiện các thủ tục tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng

quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát và thực hiện quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng