

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ),
phường Ghềnh Ráng, thành phố 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;

Căn cứ 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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 12/11/2020 và theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 364/TTr-SXD ngày 13/11/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Văn hóa Nghệ thuật Bình Định (cũ), phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Khu đất quy hoạch thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Hướng Đông-Bắc giáp: Nhà hưu dưỡng Ghềnh Ráng;
- Hướng Đông-Nam giáp: Đường Hàn Mặc Tử;
- Hướng Tây-Bắc giáp: Khu dân cư;
- Hướng Tây-Nam giáp: Đường hẻm rộng 4m.

Tổng diện tích khu đất khoảng: 4.979,54 m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng nhà đỗ xe công cộng, công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp (khách sạn) phục vụ du lịch.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp (khách sạn)	2.631,71	52,85
1	Đất xây dựng công trình	1.159,44	
2	Đất cây xanh sân vườn	545,28	
3	Đất sân, đường nội bộ	926,99	
II	Khu dịch vụ công cộng (nhà vệ sinh công cộng, ki-ốt, ...) kết hợp bãi đậu xe	2.187,22	43,92
1	Đất xây dựng công trình nhà đỗ xe nổi, kết hợp nhà vệ sinh công cộng	874,89	
2	Đất cây xanh cảnh quan	456,60	
3	Đất sân đỗ xe ngoài trời	855,73	
III	Đất hạ tầng kỹ thuật dùng chung	160,61	3,23
Tổng diện tích khu đất		4.979,54	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất quy hoạch:

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch khoảng: 800 người;
- Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp (khách sạn), diện tích 2.631,7m²;
- + Tầng cao xây dựng tối đa 29 tầng nổi (không tính tầng hầm).
- + Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Hàn Mạc Tử $\geq 15m$; và $\geq 6m$ đối với cạnh còn lại.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 44%. Mật độ xây dựng tầng hầm sẽ được xem xét cụ thể theo phương án thiết kế công trình.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,8 lần.
- Khu nhà dịch vụ công cộng, diện tích 248,5m²: Bố trí các dịch vụ công cộng như ki-ốt bán hàng, dịch vụ cho thuê kết hợp với nhà vệ sinh công cộng... cao tối đa 03 tầng (không tính tầng hầm).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền cao hơn cao độ vỉa hè tối đa 0,2m. Độ dốc về phía đường Hàn Mạc Tử.
- Thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực được thu gom vào các hố ga và theo các tuyến cống xây dựng dọc theo đường nội bộ khuôn viên khu đất, thoát ra mương thoát nước hiện trạng trên đường Hàn Mạc Tử.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giữ nguyên lộ giới tuyến đường Hàn Mạc Tử (20,5m); mở rộng lòng đường hẻm 66 Hàn Mạc Tử từ 4m thành 7m; tổ chức cải tạo bó vỉa, vỉa hè để đảm bảo cảnh quan đoạn qua khu vực dự án.
- Tổ chức 03 vị trí đầu nổi vào công trình dọc theo hai bên đường Hàn Mạc Tử và đường hẻm mở rộng; vỉa hè đường Hàn Mạc Tử được tổ chức liên tục, tạo dốc tại bó vỉa để các phương tiện giao thông ra vào, kết hợp lối tiếp cận người tàn tật (không hạ cao độ vỉa hè để tổ chức lối vào).

c) Quy hoạch cấp điện: Nguồn điện lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện trạng; hạ ngầm tuyến cáp 22kV hiện trạng dọc theo các trục đường đoạn qua khu đất quy hoạch; đường dây điện phục vụ cấp cho công trình và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Bố trí trạm biến áp trong khuôn viên khu đất để cấp điện cho công trình.

d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống D150 hiện có dọc vỉa hè đường Hàn Mạc Tử. Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 132m^3/ngày.đêm$.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ nước thải từ công trình được xử lý qua hệ thống xử lý cục bộ trong công trình đạt yêu cầu, sau đó đầu nổi vào tuyến cống gom nước thải được xây dựng dọc trên đường Hàn Mạc Tử.

- Tổng lượng nước thải 96m³/ngày đêm.
- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố để xử lý theo quy định.

6. Quy định quản lý xây dựng: kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

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 quy hoạch 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 đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý, thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, triển khai các nội dung có liên quan để thực hiện quy hoạch 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, 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Phi Long