

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **690** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 06 tháng 3 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG** việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chính trang đô thị  
Số: **2292**  
Ngày: **14/3/18**  
**ĐẾN**  
Chuyển: .....

**Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề**

**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 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 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; 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 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 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết chính trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề;

Căn cứ Kết luận số 191-KL/TU ngày 17/01/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 507/UBND-KT ngày 29/01/2018 của UBND tỉnh và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 05/3/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chính trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề với các nội dung như sau:

**1. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch xây dựng:** Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, có diện tích 8.109,16m<sup>2</sup>. Giới cận:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Ngô Mây.
- Phía Đông Nam giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây Bắc giáp: Hẻm Ngô Mây và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây Nam giáp: Hẻm An Dương Vương và khu dân cư hiện trạng.

**2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch cục bộ:**



- Điều chỉnh giảm diện tích xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn và căn hộ cao cấp Hoa Sen Tower từ 6.388,39m<sup>2</sup> xuống còn 5.246m<sup>2</sup> (gồm phần diện tích đất trống và khu đất Trung tâm dạy trẻ tự kỷ). Đưa khu nhà dân hiện trạng ra khỏi quy hoạch khu dịch vụ sử dụng hỗn hợp (thực hiện theo dự án khác).

- Đối với đất giao thông: Chưa đấu nối hẻm 03 Ngô Mây với hẻm 02 An Dương Vương và chưa thực hiện mở rộng hẻm 02 đường An Dương Vương (thực hiện theo dự án khác).

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

TT	Thành phần	Theo Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016		Phê duyệt điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ sử dụng hỗn hợp	6.388,39	78,78	5.246	64,69
2	Khu đất đưa ra khỏi quy hoạch khu dịch vụ hỗn hợp (thực hiện theo dự án khác)	0	0	1.800	22,20
3	Đất giao thông	1.720,77	21,22	1.063,16	13,11
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.109,16</b>	<b>100</b>	<b>8.109,16</b>	<b>100</b>

6.309,1

81,2

**3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu đất dịch vụ hỗn hợp:**

- Chức năng sử dụng đất: Xây dựng công trình trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp và căn hộ cao cấp.

- Mật độ xây dựng: ≤ 75%.

- Tầng cao xây dựng: ≥ 20 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu:

+ Đường An Dương Vương: Lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Đường Ngô Mây: Lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Vị trí vạt góc (giao giữa đường Ngô Mây và An Dương Vương): Lùi vào 06m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Các trục đường và các cạnh còn lại của lô đất: Lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 20 lần.

- Yêu cầu về kiến trúc: Màu sắc, vật liệu, mái đảm bảo tính thẩm mỹ cao, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại hướng tới mục tiêu xây dựng công trình mang tính biểu tượng kiến trúc thành phố Quy Nhơn.

- Chỗ để xe: Bố trí bên trong công trình, đỉnh ram dốc lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Về hàng rào: Không xây dựng hàng rào cố định, có thể bố trí hàng rào di động hoặc tổ chức cây xanh tiêu cảnh trang trí.

2



**Điều 2.** Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3580/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh; làm căn cứ để triển khai dự án, quản lý xây dựng theo 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, 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 và PCT P.C. Thắng;
- CVP, PVP: CN, NN;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14. /



**Phan Cao Thắng**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Số: 3580/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Định, ngày 07 tháng 10 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500  
Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ,  
thành phố Quy Nhơn

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG BĐ	
Số: 7326	
ĐẾN Ngày: 18/10/16	
Chuyên: P. Kỹ thuật, C.A. (M. N. B.)	

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

19/10/ 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

Căn cứ 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 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;

Theo Văn bản số 3811/UBND-TH ngày 01/9/2016 của UBND tỉnh về việc quy hoạch khu đất số 01 Ngô Mây và khu vực liền kề, phường Nguyễn Văn Cừ phục vụ mục đích chỉnh trang đô thị thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 152/TTr-SXD ngày 05/10/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đất số 01 Ngô Mây và khu đất liền kề tại phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**

Khu đất quy hoạch thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, có diện tích 0,81 ha, giới cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Ngô Mây;

- Phía Đông Nam giáp: Đường An Dương Vương;



- Phía Tây Bắc giáp: Hẻm Ngõ Mây và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây Nam giáp: Hẻm An Dương Vương và khu dân cư hiện trạng.

### 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận và Quy hoạch phân khu không gian du lịch Vịnh Quy Nhơn.

- Kết nối các không gian xung quanh và phục vụ chỉnh trang đô thị nhằm kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng các dự án cao cấp để phát triển du lịch.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn và căn hộ cao cấp tại khu đất số 01 Ngõ Mây.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ sử dụng hỗn hợp	6.388,39	78,78
2	Đất giao thông	1.720,77	21,22
Tổng diện tích quy hoạch		8.109.16	100

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng:  $\leq 75\%$ .

- Chiều cao công trình:  $\geq 45m$ .

- Khoảng lùi xây dựng: Khối tháp công trình lùi vào tối thiểu 15m (khối đế lùi vào tối thiểu 10m) so với chỉ giới đường đỏ đường An Dương Vương; khối tháp lùi vào tối thiểu 6m (khối đế lùi vào tối thiểu 3m) so với chỉ giới đường đỏ đường Ngõ Mây; tối thiểu 3m đối với chỉ giới đường đỏ các trục đường còn lại.

- Yêu cầu về kiến trúc: Màu sắc, vật liệu, mái đảm bảo tính thẩm mỹ cao, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại hướng tới mục tiêu xây dựng công trình mang tính biểu tượng kiến trúc của thành phố Quy Nhơn.

- Không xây dựng hàng rào, có thể tổ chức ngăn cách ranh giới khu đất bằng giải pháp trồng cây xanh.

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

#### a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền tối thiểu ở cao độ +5.50m. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của các khu đất hướng về các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Thoát nước mưa: Đầu nối vào tuyến thoát nước mưa dọc đường Ngõ Mây và đường An Dương Vương.



**b) Quy hoạch giao thông:**

- Quy hoạch lộ giới đường Ngô Mây theo hướng giữ nguyên lòng đường, mở rộng vỉa hè lên 5m.

- Mở rộng đường hèm số 02 đường An Dương Vương và khu dân cư hiện trạng với lộ giới 9m(6m+3m).

- Mở rộng đường hèm số 03 đường Ngô Mây thành 02 đoạn có lộ giới 8m(5m+3m) và 9,5m(1,5m+5m+3m).

**c) Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV dọc theo đường An Dương Vương qua 01 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 2500KVA được bố trí trong khuôn viên khu đất để cấp điện cho công trình.

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV hiện trạng dọc theo các trục đường An Dương Vương và đường Ngô Mây đoạn qua khu đất quy hoạch.

**d) Quy hoạch cấp nước:**

Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống D200 hiện có dọc vỉa hè đường An Dương Vương.

**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 về môi trường, sau đó đầu nối vào tuyến cống thu gom nước thải được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường Ngô Mây.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí trong công trình và được đưa ra điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định, từ đó sẽ được xe cơ giới thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố Quy Nhơn.

**Điều 2.** Quyết định làm căn cứ để quản lý xây dựng theo 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, Tài chính, 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. *gđ*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, PCT P.C.Thắng;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K1, K7, K14. *ph*

**KT. CHỦ TỊCH  
BHO CHỦ TỊCH**  
  
*Phan Cao Thắng*  
**Phan Cao Thắng**