

Số: 470/BQL-QLQHXD

Bình Định, ngày 08 tháng 5 năm 2019

V/v hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh
QHCT tỷ lệ 1/500 Phân khu số 2
của Khu đô thị du lịch sinh thái
Nhơn Hội

Kính gửi: Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Ban Quản lý Khu kinh tế (BQL KKT) nhận được hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Phân khu số 2 của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Công ty Phát Đạt). Trên cơ sở Văn bản số 690/SXD-QHKT ngày 26/4/2019 của Sở Xây dựng và qua xem xét rà soát, BQL KKT đề nghị Công ty Phát Đạt hoàn chỉnh lại hồ sơ theo một số nội dung sau:

1. Việc điều chỉnh đất ở biệt thự và đất ở chung cư thành đất ở liền kề thương mại và đất ở liền kề làm dân số đơn vị ở tăng lên, nhưng các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội vẫn cơ bản đảm bảo theo quy chuẩn, do vậy có thể xem xét chấp thuận được. Tuy nhiên, diện tích cây xanh dự án sau khi điều chỉnh giảm khá nhiều, do vậy đề nghị Chủ đầu tư cân nhắc giảm tỉ lệ đất ở liền kề và đất ở thương mại để tăng thêm diện tích cho đất cây xanh phục vụ đơn vị ở, đảm bảo tính chất sinh thái của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Bên cạnh đó, cũng cần xem xét nhu cầu Nhà ở biệt thự và chung cư trong tương lai trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

STT	QH 1/500 ĐÃ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH 966/QĐ-UBND				THEO ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ				THEO QUY CHUẨN
	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DÂN SỐ (người)	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)	DÂN SỐ (người)	DIỆN TÍCH (m ²)
I	Đất ở	207.938,7	57,62	4.951	Đất ở	191.909,37	53,17	7.796	
1	Đất ở liền kề	16.219,60	4,49	404	Đất ở liền kề	133.100,83	36,88	6.080	
2	Đất ở biệt thự đơn lập	89.979,10	24,93	860	Đất ở thương mại	58.808,54	16,29	1.716	
3	Đất chung cư	101.740	28,19	3.687					
II	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	27.065,60	7,50		Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	23.968,59	6,64		
1	Trường mầm non	5.408,60			Trường mầm non	5.912,43			5.847
2	Trường THCS	13.831,70			Trường tiểu học	7.653,57			7.601,1
3	Công trình công cộng	7.825,30			Trường THCS	6.474,86			6.431,7

4					Y tế	3.927,73		3.898
III	Đất cây xanh đơn vị ở	46.895,60	12,99		Đất cây xanh đơn vị ở	22.232,24	6,16	15.592
IV	Đất bãi đỗ xe	3.107,10	0,86		Đất bãi đỗ xe	3.128,41	0,87	
V	Đất giao thông đơn vị ở	75.900,70	21,03		Đất giao thông đơn vị ở	119.669,09	33,16	
	TỔNG CỘNG	360.907,7	100	4.951	TỔNG CỘNG	360.907,7	100	7.796

2. Đối với mật độ xây dựng của các lô đất Nhà ở liền kề và Nhà ở liền kề thương mại cần tuân thủ theo các quy định tại QCVN số 01:2008/BXD của Bộ xây dựng, cụ thể:

- Mật độ xây dựng Nhà ở liền kề cần tuân thủ theo bảng 2.6:

Diện tích lô đất (m ² /căn Nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Mật độ xây dựng Nhà ở liền kề thương mại từ 50%-70%.

3. Mỗi dãy phố cần có số tầng cao xây dựng cụ thể theo tiêu chuẩn thiết kế nhà liền kề TCXDVN 9411:2012, do vậy Công ty Phát Đạt xem xét cần nhắc một số nội dung sau:

- Nhà ở liền kề tối đa là 05 tầng.

- Nhà ở liền kề thương mại tối đa là 10 tầng, tuy nhiên cần điều chỉnh diện tích lô đất phù hợp với tầng cao, đảm bảo chiều cao công trình không quá 04 lần chiều rộng lô đất.

4. Chiều dài dãy Nhà liền kề phải đảm bảo theo quy định ($\leq 100m$) và bố trí lối đi bộ xuyên suốt ra phía dãy Nhà sau.

5. Chủ đầu tư xem xét lại việc tổ chức lại các khu Nhà ở bên cạnh các công trình công cộng để đảm bảo kiến trúc cảnh quan, cũng như tổ chức bãi đậu xe phục vụ các công trình công cộng để đảm bảo quá trình lưu thông trong đơn vị ở.

Từ những nội dung trên, BQL KKT đề nghị Công ty Phát Đạt chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ Nhiệm vụ điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Phân khu số 2 của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo những ý kiến góp ý nêu trên, làm cơ sở để BQL KKT xin chủ trương UBND tỉnh đối với những nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

Ban Quản lý Khu kinh tế đề nghị Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt quan tâm triển khai thực hiện. /mm/

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo);
- Trưởng Ban (báo);
- Lưu: VT, QLQH XD (T1b,06b) *xc*



Phan Viết Hùng

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

Số : 690/SXD-QHKT
V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu số
2 của Khu đô thị du lịch sinh thái:
Nhơn Hội.

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

Bình Định, ngày 16 tháng 4 năm 2019

Ký bởi: Sở
Xây dựng
Email:
vp@sxd.binh
dinh.gov.vn
Cơ quan:
Tỉnh Bình
Định



Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản số 407/BQL-QLQH XD ngày 22/4/2019 về việc đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến đối với các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu số 2 của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo kiến nghị của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Sau khi rà soát, đối chiếu với quy hoạch chi tiết Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Về nội dung điều chỉnh đất ở biệt thự, đất ở chung cư thành đất ở liền kề và đất ở liền kề thương mại: Hiện nay, nhu cầu về chung cư, biệt thự tại khu vực chưa cao nên có thể điều chỉnh đất ở biệt thự, chung cư sang đất ở liền kề và liền kề thương mại. Tuy nhiên, việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo không phá vỡ không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu đô thị đã được UBND tỉnh phê duyệt để đồng bộ với tổng thể quy hoạch Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Trên cơ sở đó, Ban quản lý khu kinh tế rà soát tình hình phát triển tại khu kinh tế, báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh với tỷ lệ đất chung cư, biệt thự, lô phố cho phù hợp, do trong giai đoạn trước đây dự báo theo định hướng có nhà máy lọc dầu tại Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Về nội dung điều chỉnh tăng mật độ xây dựng: Nhà đầu tư đề xuất mật độ xây dựng nhà liền kề: 85% - 100%; Nhà liền kề thương mại: 75% - 100%. Sau khi rà soát, Sở Xây dựng đề nghị:

+ Nhà liền kề: Mật độ xây dựng tùy theo diện tích lô đất và thực hiện theo Bảng 2.6 Quy chuẩn quy hoạch xây dựng. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

+ Nhà liền kề thương mại: Mật độ xây dựng 50-70%.

- Điều chỉnh tăng số tầng cao các lô đất ở:

+ Nhà liền kề 3 tầng điều chỉnh thành 2-6 tầng: Do đây là quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 làm cơ sở thực hiện dự án nên đề nghị xác định cụ thể số tầng cho từng lô phố để quản lý không gian kiến trúc và cấp giấy phép xây dựng đồng bộ theo từng dãy phố, mỗi dãy phố có số tầng cụ thể theo tiêu chuẩn thiết kế nhà liền kề TCXDVN 9411: 2012, không chấp nhận trong từng dãy phố có sự biến động từ 2-6 tầng.

+ Nhà liền kề thương mại: Đề xuất điều chỉnh thành 10 tầng (tương đương số tầng cao chung cư) có thể xem xét chấp nhận được để khai thác hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình quy hoạch đề nghị tổ chức quy hoạch các khu đất với diện tích lớn và đảm bảo chiều cao xây dựng công trình không quá 4 lần chiều rộng công trình, mật độ xây dựng 50-70%, khoảng cách giữa các khối công trình nhà liền kề thương mại theo quy định.

- Chiều dài dãy nhà liền kề phải đảm bảo theo quy định $\leq 100m$ và bố trí lối đi bộ xuyên suốt ra phía dãy nhà sau.

- Đối với việc bố trí 01 lớp nhà cạnh các khu đất công trình công cộng: không đảm bảo về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, đề nghị tổ chức riêng biệt để đảm bảo khả năng tiếp cận công trình công cộng và bố trí các bãi đậu xe để phục vụ cho phụ huynh học sinh chờ đón, tránh ảnh hưởng đến giao thông chung của đô thị.

- Về quy mô dân số: Theo thông kê kèm theo, nội dung đề xuất diện tích đất ở giảm, tuy nhiên quy mô dân số tăng, Sở Xây dựng đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế rà soát cách tính toán số lô và dự báo dân số. Theo đó việc điều chỉnh tăng dân số phải đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, phúc đáp đề Ban Quản lý Khu kinh tế được biết để tổng hợp. *Chu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P.QH-KT.

Na

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Đăng Tuấn