

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số : 297/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 29 tháng 01 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa v/v Ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 440/TB-UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Kết luận về lộ giới đường giao thông, khoảng lùi xây dựng nhà ở trong các khu tái định cư trên địa bàn thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 11589/UBND-XDND ngày 06/12/2017 của UBND tỉnh về việc chủ trương Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch 1/500 Khu đô thị mới Phước Long;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang tại Tờ trình số 121/TTr-HUDNT ngày 17/12/2018 v/v Thẩm định và phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và Kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch của Sở Xây dựng tại văn bản số 345/SXD-KTQH ngày 22/01/2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang với những nội dung chính như sau:

I. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Long.

II. Địa điểm, quy mô và giới hạn đồ án điều chỉnh quy hoạch:

- Địa điểm, quy mô và giới hạn khu đất thực hiện dự án (*không thay đổi so với Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 và Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh*): khoảng 50ha, thuộc phường Phước Long, thành phố Nha Trang.

- Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng **1,26 ha** trong tổng số 50,0 ha thực hiện dự án theo Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 và Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh; bao gồm:

+ Khu đất cây xanh dịch vụ có ký hiệu CX-DV và một phần đất cây xanh hạ tầng kỹ thuật; diện tích nghiên cứu điều chỉnh khoảng 4.609 m².

+ Một phần các khu đất biệt thự có ký hiệu: BT-01, BT-04, BT-06, BT-07, BT-09, BT-12, BT-15, BT-16, BT-17; diện tích nghiên cứu điều chỉnh khoảng 5.836 m².

+ Một phần khu đất nhà liên kế có ký hiệu NV-22; diện tích nghiên cứu điều chỉnh khoảng 696 m².

+ Một phần khu đất tái định cư có ký hiệu TĐC-04; diện tích nghiên cứu điều chỉnh khoảng 1.482 m².

- Quy mô dân số: Khoảng 10.200 người (tăng 200 người so với đồ án được duyệt tại Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 và Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh do bổ sung thêm các lô tái định cư); diện tích đất công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của dự án vẫn đảm bảo đối với quy mô dân số sau khi điều chỉnh.

III. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để bổ sung quỹ đất tái định cư phục vụ cho dự án và phù hợp hơn với tình hình thực tế trong quá trình triển khai thực hiện dự án; nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi hạ tầng kỹ thuật chính của dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây.

IV. Nội dung đồ án quy hoạch sau khi điều chỉnh:

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án: Chỉ điều chỉnh cục bộ các chỉ tiêu về diện tích lô đất ở tái định cư và đất ở biệt thự; các chỉ tiêu còn lại không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 và Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch cơ bản giữ nguyên cơ cấu sử dụng đất của quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008; chỉ điều chỉnh cục bộ khu đất cây xanh – dịch vụ công cộng (thuộc đất công trình công cộng khu ở) có ký hiệu CX-DV (diện tích 4.392 m²) và một phần đất cây xanh hạ tầng kỹ thuật (diện tích khoảng 217 m²) thành đất tái định cư và đường giao thông phục vụ tái định cư; cụ thể như sau:

2.1. Bảng tổng hợp so sánh quy hoạch sử dụng đất:

(Thống kê so sánh theo các chỉ tiêu quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014)

TT	Hạng mục	Theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014		Theo quy hoạch điều chỉnh		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất công trình công cộng	58.072	11,61	53.680	10,74	Giảm 4.392 m²
1	Đất công trình công cộng khu ở	27.591	5,52	23.199	4,64	Giảm 4.392 m² do chuyển đổi ô đất cây xanh dịch vụ (có ký hiệu CX-DV) thành đất tái định cư và đất giao thông
	<i>Cơ quan hành chính</i>	3.189		3.189		<i>Không thay đổi</i>
	<i>Trụ sở làm việc</i>	2.027		2.027		
	<i>Đất bệnh viện</i>	17.983		17.983		
	<i>Cây xanh – dịch vụ công cộng</i>	4.392		0		<i>Chuyển đổi thành đất tái định cư và đất giao thông</i>
2	Đất trường học	30.481	6,10	30.481	6,10	Không thay đổi
	<i>Đất trường học THCS</i>	13.218		13.218		
	<i>Đất trường học tiểu học</i>	9.950		9.950		
	<i>Đất nhà trẻ</i>	7.314		7.314		
II	Đất ở mới	220.001	44,00	220.001	44,00	Không thay đổi
	<i>Đất biệt thự</i>	84.120		84.120		
	<i>Đất nhà vườn</i>	95.872		95.872		
	<i>Đất chung cư</i>	18.398		18.398		
	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	21.611		21.611		
III	Đất tái định cư	20.324	4,06	23.115	4,62	Tăng 2.791 m² do chuyển đổi một phần ô đất cây xanh dịch vụ có ký hiệu CX-DV (khoảng 2.791 m²) thành đất tái định cư

IV	Đất cây xanh - công viên TĐTT	45.440	9,09	45.223	9,04	Giảm 217 m ² do chuyển đổi một phần đất cây xanh - hạ tầng kỹ thuật thành đường giao thông phục vụ khu tái định cư
	<i>Cây xanh - TĐTT</i>	15.708		15.708		Không thay đổi
	<i>Cây xanh công viên</i>	14.707		14.707		
	<i>Cây xanh - bãi đỗ xe</i>	7.405		7.405		
	<i>Cây xanh - Hạ tầng kỹ thuật</i>	7.620		7.403		Giảm 217 m ² do chuyển đổi một phần đất cây xanh - hạ tầng kỹ thuật thành đường giao thông phục vụ khu tái định cư
V	Đất giao thông	156.163	31,23	157.981	31,60	Tăng 1.818 m ² do chuyển đổi một phần ô đất cây xanh dịch vụ có ký hiệu CX-DV (khoảng 1.601 m ²) và một phần đất cây xanh - hạ tầng kỹ thuật (khoảng 217 m ²) thành đất giao thông phục vụ khu vực tái định cư
	Tổng diện tích thực hiện dự án	500.000	100,00	500.000	100,00	Không thay đổi

2.2. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH			TỶ LỆ (%)
					MDXD (%)	Tầng cao (tầng)	HSSD (lần)	
I		ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	53.680	43.154				10,74
1		ĐẤT CÔNG CỘNG KHU Ở	23.199	9.502				4,64
1.1	CC-01	CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	3.189	3.827	40	3	1,20	
1.2	CC-02	TRỤ SỞ VÀ NHÀ LÀM VIỆC	2.027	5.676	40	7	2,80	
1.3	BV	ĐẤT BỆNH VIỆN	17.983					
2		ĐẤT TRƯỜNG HỌC	30.481	33.652				6,10
2.1	TH-01	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	13.218	15.861	40	3	1,20	
2.2	TH-02	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	9.950	11.939	40	3	1,20	
2.3	NT	ĐẤT NHÀ TRÈ	7.314	5.851	40	2	0,80	
II		ĐẤT Ở XÂY MỚI	220.001	621.082				44,00
A	BT	ĐẤT BIỆT THỰ	84.120	110.923				16,82
A1	BT-01		3.302	4.953	50	3	1,50	
A2	BT-02		5.364	8.046	50	3	1,50	
A3	BT-03		7.505	9.006	40	3	1,20	
A4	BT-04		4.368	5.242	40	3	1,20	
A5	BT-05		7.505	9.006	40	3	1,20	
A6	BT-06		5.754	8.631	50	3	1,50	
A7	BT-07		6.059	7.271	40	3	1,20	
A8	BT-08		4.368	5.242	40	3	1,20	
A9	BT-09		4.368	5.242	40	3	1,20	

A10	BT-10		6.059	7.271	40	3	1,20	
A11	BT-12		5.312	6.374	40	3	1,20	
A12	BT-13		4.778	7.167	50	3	1,50	
A13	BT-14		4.778	7.167	50	3	1,50	
A14	BT-15		5.312	6.374	40	3	1,20	
A15	BT-16		4.644	6.966	50	3	1,50	
A16	BT-17		4.644	6.966	50	3	1,50	
B	NV	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	95.872	268.441				19,17
B2	NV-02		2.947	8.252	70	4	2,80	
B3	NV-03		2.835	7.938	70	4	2,80	
B4	NV-04		5.176	14.493	70	4	2,80	
B5	NV-05		5.363	15.016	70	4	2,80	
B6	NV-06		5.707	15.980	70	4	2,80	
B7	NV-07		5.707	15.980	70	4	2,80	
B8	NV-08		4.777	13.376	70	4	2,80	
B9	NV-09		5.146	14.409	70	4	2,80	
B10	NV-10		5.146	14.409	70	4	2,80	
B11	NV-11		3.312	9.274	70	4	2,80	
B12	NV-12		3.548	9.934	70	4	2,80	
B13	NV-13		3.107	8.700	70	4	2,80	
B14	NV-14		3.966	11.105	70	4	2,80	
B15	NV-15		6.251	17.503	70	4	2,80	
B16	NV-16		1.742	4.878	70	4	2,80	
B17	NV-17		3.954	11.071	70	4	2,80	
B18	NV-18		4.639	12.989	70	4	2,80	
B19	NV-19		1.484	4.155	70	4	2,80	
B20	NV-20		3.507	9.820	70	4	2,80	
B21	NV-21		4.701	13.163	70	4	2,80	
B22	NV-22		4.517	12.648	70	4	2,80	
B23	NV-23		3.295	9.225	70	4	2,80	
B24	NV-24		5.045	14.126	70	4	2,80	
C	CCU	ĐẤT CHUNG CƯ, DỊCH VỤ CÔNG CỘNG	18.398	137.985	50	15	7,50	
D		ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	21.611	103.733	40	12	4,80	
D1	NÓXH-01		17.896	85.901	40	12	4,80	
D1	NÓXH-02		3.715	17.832	40	12	4,80	
III	TĐC	ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ	23.115	88.234				4,62
3.1	TĐC-01		2.841	11.366	100	4	4,00	
3.2	TĐC-02		1.534	4.174	91	3	2,72	
3.3	TĐC-03		4.883	18.244	93	4	3,74	
3.4	TĐC-04		4.881	18.547	93	4	3,80	
3.5	TĐC-05		2.393	9.572	100	4	4,00	
3.6	TĐC-06		2.396	9.584	100	4	4,00	
3.7	TĐC-07		1.396	5.584	100	4	4,00	
3.8	TĐC-08		1.720	6.880	100	4	4,00	
3.9	TĐC-09		1.071	4.284	100	4	4,00	
IV	CX	ĐẤT CÂY XANH - CÔNG VIÊN TĐTT	45.223	4.522				9,04
4.1	CX-01	CÂY XANH - TĐTT	15.708	1.571	10	1	0,10	
4.2	CX-02	CÂY XANH CÔNG VIÊN	3.633	363	10	1	0,10	
4.3	CX-03	CÂY XANH CÔNG VIÊN	4.706	471	10	1	0,10	

4.4	CX-04	CÂY XANH CÔNG VIÊN	3.826	383	10	1	0,10	
4.5	CX-05	CÂY XANH CÔNG VIÊN	2.542	254	10	1	0,10	
4.6	CX-P1	CÂY XANH - BÃI ĐỖ XE	3.349	670	20	1	0,20	
4.7	CX-P2	CÂY XANH - BÃI ĐỖ XE	4.056	811	20	1	0,20	
4.8	CX-HT	CÂY XANH-HẠ TẦNG KỸ THUẬT	7.403					
V	GT	ĐẤT GIAO THÔNG	157.981					31,60
		TỔNG CỘNG (I+II+III+IV+V)	500.000	756.993				100,00

3. Quy hoạch chia lô: Cơ bản giữ nguyên theo phương án chia lô của đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008; chỉ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chia lô một số ô đất biệt thự, đất tái định cư và đất nhà liên kế trên cơ sở không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo cảnh quan chung của toàn khu đô thị; một số nội dung điều chỉnh quy hoạch chia lô như sau:

- Bố trí chia lô tái định cư tại ô đất có ký hiệu TĐC-08 và TĐC-09 (chuyển đổi từ khu đất cây xanh – dịch vụ công cộng có ký hiệu CX-DV nêu trên) để bổ sung 61 lô phục vụ tái định cư; diện tích mỗi lô từ 40 m² – 55 m².

- Điều chỉnh quy hoạch chia lô tại ô đất tái định cư có ký hiệu TĐC-04: điều chỉnh kích thước và diện tích các lô tái định cư có ký hiệu từ TDC04-6 đến TDC04-24 từ 6m x 13m thành 4m x 13m và 4,5m x 13m; số lô đất thuộc ô đất có ký hiệu TĐC-04 tăng từ 69 lô lên thành 78 lô.

- Điều chỉnh quy hoạch chia lô tại ô đất nhà ở liên kế có ký hiệu NV-22: điều chỉnh hướng các lô nhà ở liên kế có ký hiệu NV22-1, NV22-42, NV22-43, NV22-44, NV22-45 và NV22-46 từ tiếp giáp đường số 35 thành tiếp giáp đường số 34 và đường U; số lượng lô nhà ở liên kế của ô đất có ký hiệu NV-22 không thay đổi.

- Hợp thửa một số lô đất biệt thự (12 vị trí thuộc các ô đất có ký hiệu: BT-01, BT-04, BT-06, BT-07, BT-09, BT-12, BT-15, BT-16, BT-17).

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị: Cơ bản không thay đổi so với đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008; chỉ cập nhật, điều chỉnh cục bộ theo phương án quy hoạch sử dụng đất và chia lô điều chỉnh nêu trên.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Bổ sung tuyến đường giao thông lộ giới 12m và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm tại vị trí giữa 02 ô đất tái định cư có ký hiệu TĐC-08 và TĐC-09 theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 440/TB-UBND ngày 24/8/2016 Kết luận về lộ giới đường giao thông, khoảng lùi xây dựng nhà ở trong các khu tái định cư trên địa bàn Tp Nha Trang; các hành lang kỹ thuật tại vị trí tiếp giáp giữa khu tái định cư này với khu dân cư hiện trạng vẫn được duy trì để bố trí hệ thống thoát nước và đảm bảo lối đi lại cho một số hộ dân lân cận.

- Các nội dung khác của hệ thống giao thông và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại trong khu vực dự án giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008.

6. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008.

V. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng.

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; đồng thời tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Khánh Hòa về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đồ án điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt kèm Quyết định này xem như điều chỉnh, bổ sung và thay thế một phần nội dung đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh. Các nội dung khác vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 01/08/2014 và Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh.

Điều 3. Phân công thực hiện:

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; UBND thành phố Nha Trang quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. *Se*

Nơi nhận :

- Như điều 4;
 - TT HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
 - Ban PC HĐND tỉnh;
 - Cơ quan liên quan;
 - Lưu: VT, CN, HM (20b), VC, 23
- Huy_XDND

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Lê Đức Vinh

10/10/10

f

10/10/10

10/10/10

10/10/10