

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

Số: 2233/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 03 tháng 7 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 Mipeco – Nha Trang, phường Vĩnh Nguyên, 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 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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án qui hoạch xây dựng, qui hoạch đô thị;

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 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Mipeco - Nha Trang, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định 2710/QĐ-UBND ngày 29/9/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Giao chủ đầu tư dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3431/QĐ – UBND ngày 26/11/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi đất quốc phòng do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty xăng dầu Quân đội sử dụng và giao đất để Công ty thực hiện dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang;



Căn cứ Quyết định 3762/QĐ-UBND ngày 07/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Mipeco - Nha Trang, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ văn bản số 12855/UBND-XDND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 2792/UBND-XDND ngày 28/3/2019 của UBND tỉnh V/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty xăng dầu Quân đội tại Tờ trình số 377/CT-DA ngày 12/6/2019 v/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang và Kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch của Sở Xây dựng tại văn bản số 2218/SXD-KTQH ngày 19/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Mipeco – 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 Mipeco – Nha Trang.

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

1. Địa điểm, quy mô và giới hạn khu đất thực hiện quy hoạch: Giữ nguyên theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 và Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của UBND tỉnh.

2. Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Khoảng **5,10 ha** (trong tổng diện tích **15,99 ha** khu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt) bao gồm:

+ Các ô đất nhà ở liên kế có ký hiệu: LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09 trên trục đường số 7; tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh của các ô đất này khoảng **3,23 ha**.

+ Các ô đất nhà ở chung cư có ký hiệu: CCƯ1, CCƯ2 và các ô đất ở hỗn hợp có ký hiệu: HH1, HH2; tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh của 04 ô đất nêu trên khoảng **1,87 ha**.

III. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu sử dụng đất các lô đất nhà ở liên kế trên trục đường số 7 cho phù hợp công năng sử dụng và điều chỉnh, cơ cấu lại diện tích, số lượng căn hộ của 04 khối cao tầng (có ký hiệu: CCƯ1, CCƯ2, HH1, HH2)

trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Mipeco – Nha Trang tại phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang theo đề nghị của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng tại văn bản số 527/HĐXD-QLDA ngày 17/9/2018.

IV. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: Điều chỉnh cục bộ một số chỉ tiêu sử dụng đất liên quan các ô đất nhà ở liên kế (có ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07, LK-08, LK-09) trên trục đường số 7 và 04 khối cao tầng (có ký hiệu: CCU1, CCU2, HH1, HH2); nội dung điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật liên quan của khu vực dự án, cụ thể như sau:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất liên quan của các khu vực thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu liên quan	Đơn vị tính	Theo quy hoạch được duyệt	Theo quy hoạch đề xuất điều chỉnh cục bộ	Ghi chú
1	Các lô đất liên kế điều chỉnh trên trục đường số 7					
1.1	LK-01	Diện tích ô đất	m ²	4.712,96	4.712,96	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	3.741,43	3.723,43	Giảm 18 m ² ; (Lô LK01-25, LK01-30 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK01-26 đến 29 giảm 4,5 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	79	79	Không đổi
		Số lượng lô nhà	lô	48	48 lô đất	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,18	3,16	Giảm
		1.2	LK-02	Diện tích ô đất	m ²	4.712,96
Diện tích xây dựng	m ²			3.741,43	3.723,43	Giảm 18 m ² ; (Lô LK02-25, LK02-30 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK02-26 đến 29 giảm 4,5 m ² /lô)
Mật độ xây dựng	%			79	79	Không đổi
Số lượng lô nhà	lô			48	48	Không đổi
Tầng cao	tầng			4	4	Không đổi
HSSD tối đa	lần			3,18	3,16	Giảm
1.3	LK-03			Diện tích ô đất	m ²	4.712,96
		Diện tích xây dựng	m ²	3.741,43	3.723,43	Giảm 18 m ² ; (Lô LK03-25, LK03-30 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK03-26 đến 29 giảm 4,5 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	79	79	Không đổi
		Số lượng lô nhà	lô	48	48	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,18	3,16	Giảm
		1.4	LK-04	Diện tích ô đất	m ²	5.072,56

		Diện tích xây dựng	m ²	4.034,43	4.013,26	Giảm 21,17 m ² ; (Lô LK04-23, LK04-28 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK04-24 đến 27 giảm 5,29 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	79	79	Không đổi
		Số lượng lô nhà	lô	50	50	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,18.	3,16	Giảm
1.5	LK-05	Diện tích ô đất	m ²	2.487,84	2.487,84	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	1.945,46	1.927,61	Giảm 17,85 m ² ; (Lô LK05-01, LK05-06 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK05-02 đến 05 giảm 4,46 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	78	77	Giảm 1%
		Số lượng lô nhà	lô	24	24	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,13	3,1	Giảm
1.6	LK-06	Diện tích ô đất	m ²	2.487,84	2.487,84	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	1.945,46	1.927,61	Giảm 17,85 m ² ; (Lô LK06-01, LK06-06 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK06-02 đến 05 giảm 4,46 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	78,00	77,00	Giảm 1%
		Số lượng lô nhà	lô	24	24	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,13	3,1	Giảm
1.7	LK-07	Diện tích ô đất	m ²	2.487,84	2.487,84	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	1.945,46	1.927,61	Giảm 17,85 m ² ; (Lô LK07-01, LK07-06 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK07-02 đến 05 giảm 4,46 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	78,00	77,00	Giảm 1%
		Số lượng lô nhà	lô	24	24	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,13	3,1	Giảm
1.8	LK-08	Diện tích ô đất	m ²	2.723,84	2.723,84	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	2.118,34	2.097,20	Giảm 21,14 m ² ; (Lô LK08-01, LK08-06 không thay đổi diện tích xây dựng; Lô LK08-02 đến 05 giảm 5,29 m ² /lô)
		Mật độ xây dựng	%	78,00	76,00	Giảm 2%
		Số lượng lô nhà	lô	26	26	Không đổi
		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi
		HSSD tối đa	lần	3,11	3,08	Giảm
1.9	LK-09	Diện tích ô đất	m ²	2.933,06	2.933,06	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	2.282,09	2.291,53	Tăng 9,44 m ² do hiệu chỉnh số liệu theo bản vẽ
		Mật độ xây dựng	%	78,00	78,00	Không đổi
		Số lượng lô nhà	lô	28	28	Không đổi

		Tầng cao	tầng	4	4	Không đổi Tầng
		HSSD tối đa	lần	3,11	3,13	
2	Đất ở Chung cư					
2.1	CCU-01	Diện tích lô đất	m ²	5.824,00	5.824,00	Không đổi
		Số lượng căn hộ	căn	357	697	Tầng 340 căn
		HSSD tối đa	lần	10,34	10,34	Không đổi
		Mật độ xây dựng	%	67,00	67,00	Không đổi
2.2	CCU-01	Diện tích lô đất	m ²	3.982,54	3.982,54	Không đổi
		Số lượng căn hộ	căn	209	395	Tầng 186 căn
		HSSD tối đa	lần	8,86	8,86	Không đổi
		Mật độ xây dựng	%	58,00	58,00	Không đổi
3	Đất ở hỗn hợp					
3.1	HH-01	Diện tích lô đất	m ²	5.021,89	5.021,89	Không đổi
		Số lượng căn hộ	căn	210	374	Tầng 164 căn
		HSSD tối đa	lần	8,86	6,15	Không đổi
		Mật độ xây dựng	%	56,00	56,00	Không đổi
3.2	HH-02	Diện tích lô đất	m ²	3.877,00	3.877,00	Không đổi
		Số lượng căn hộ	căn	169	306	Tầng 137 căn
		HSSD tối đa	lần	6,38	6,38	Không đổi
		Mật độ xây dựng	%	54,00	54,00	Không đổi

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch chính của toàn dự án sau điều chỉnh

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu liên quan	Đơn vị tính	Theo quy hoạch được duyệt	Theo quy hoạch đề xuất điều chỉnh cục bộ	Ghi chú
	Tổng diện tích dự án		m ²	159.977,82	159.977,82	Không đổi
1	Đất ở	Diện tích đất	m ²	81.361,10	81.361,10	Không đổi
		Tỷ lệ	%	50,86	50,86	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	52.863,80	52.587,05	Giảm 276,75 m ²
2	Đất dịch vụ thương mại	Diện tích đất	m ²	1.684,53	1.684,53	Không đổi
		Tỷ lệ	%	1,05	1,05	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	861,83	837,80	Không đổi
3	Đất dịch vụ du lịch	Diện tích đất	m ²	6.119,00	6.119,00	Không đổi
		Tỷ lệ	%	3,82	3,83	Không đổi
		Diện tích xây dựng	m ²	3.671,40	3.671,40	Không đổi
4	Đất trường học	Diện tích đất	m ²	8.034,85	8.034,85	Không đổi
5	Đất cây xanh	Diện tích đất	m ²	13.140,96	13.140,96	Không đổi
6	Đất giao thông, hạ tầng	Diện tích đất	m ²	49.637,38	49.637,38	Không đổi

Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất của toàn dự án sau điều chỉnh

TT	LOẠI ĐẤT - KÝ HIỆU	DIỆN	DIỆN	MẬT	TẦNG	HỆ SỐ
----	--------------------	------	------	-----	------	-------

		TÍCH LÔ ĐẤT	TÍCH XÂY DỰNG	ĐỘ XÂY DỰNG	CAO TỐI ĐA	SỬ DỤNG ĐẤT
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
A	ĐẤT Ở	81.361,10	52.723,38	65		
A1	ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI	65.092,23	45.753,83	70		
I	ĐẤT NHÀ LIÊN KẾ	32.331,86	25.355,11	78		
1	LK-01	4.712,96	3.723,43	79	4	3,16
2	LK-02	4.712,96	3.723,43	79	4	3,16
3	LK-03	4.712,96	3.723,43	79	4	3,16
4	LK-04	5.072,56	4.013,26	79	4	3,16
5	LK-05	2.487,84	1.927,61	77	4	3,10
6	LK-06	2.487,84	1.927,61	77	4	3,10
7	LK-07	2.487,84	1.927,61	77	4	3,10
8	LK-08	2.723,84	2.097,20	77	4	3,08
9	LK-09	2.933,06	2.291,53	78	4	3,13
II	ĐẤT NHÀ BIỆT THỰ	14.054,94	9.298,72	66		
1	BT-02	3.578,53	2.361,83	66	3	1,98
2	BT-03	3.292,51	2.205,98	67	3	2,01
3	BT-04	3.068,77	2.056,08	67	3	2,01
4	BT-05	1.230,74	799,98	65	3	1,95
5	BT-06	2.884,39	1.874,85	65	3	1,95
III	ĐẤT CHUNG CƯ	9.806,54	6.200,00	63		
1	CCƯ-01	5.824,00	3.900,00	67	27	18,08
2	CCƯ-02	3.982,54	2.300,00	58	27	15,59
IV	ĐẤT Ở HỖN HỢP	8.898,89	4.900,00	55		
1	HH-01	5.021,89	2.800,00	56	18	6,15
2	HH-02	3.877,00	2.100,00	54	18	6,38
A2	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	16.268,87	6.969,55	43		
1	CCXH-01	14.798,87	5.919,55	40	5	1,44
2	LKXH-01	1.470,00	1.050,00	71	3	2,00
B	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	1.684,53	861,83	51		
1	DVTM.01	1.220,53	537,03	44	9	3,96
2	DVTM.02	464,00	324,80	70	3	2,10
C	ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH	6.119,00	3.671,40	60	5	3,00
D	ĐẤT TRƯỜNG HỌC	8.034,85	3.213,94	40	4	1,60
E	ĐẤT CÂY XANH	13.140,96		-		
F	ĐẤT GIAO THÔNG	49.637,38		-		
	TỔNG CỘNG	159.977,82	60.470,55	-		

2. Quy hoạch chia lô: Cơ bản giữ nguyên theo phương án chia lô của Đồ án quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1710/QĐ-

UBND ngày 29/6/2015 và Quyết định số 3024/QĐ – UBND ngày 13/10/2017; chỉ điều chỉnh cục các chỉ tiêu về diện tích xây dựng và mật độ xây dựng của các lô nhà ở liên kế trên trục đường số 7; nội dung điều chỉnh không làm thay đổi diện tích các lô đất và các chỉ tiêu liên quan khác của lô đất theo quy hoạch được phê duyệt.

3. 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 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 và Quyết định số 3024/QĐ – UBND ngày 13/10/2017; chỉ cập nhật, điều chỉnh các mẫu nhà liên kế của các lô nhà trên trục đường số 7 theo các chỉ tiêu điều chỉnh liên quan.

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

Quản lý quy hoạch xây dựng Khu đô thị Mípeco – Nha Trang theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; đồng thời tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định hiện hành về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đồ án điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt kèm Quyết định này điều chỉnh, bổ sung một phần nội dung Đồ án quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 và Quyết định số 3024/QĐ – UBND ngày 13/10/2017.

Các nội dung khác (không điều chỉnh) vẫn giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 và Quyết định số 3024/QĐ – UBND ngày 13/10/2017 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, Công Thương; 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, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công thương; Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang; Giám đốc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Xăng dầu Quân đội và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- TT HĐND tỉnh ;
- Cơ quan liên quan;
- Lưu: VT, VC, HM, CN (20b).



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

KHÁNH

Đào Công Thiên