

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QHKT
V/v ý kiến về nội dung Quy hoạch
tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình Hợp tác xã Nông nghiệp
I Nhơn Bình, phường Nhơn Bình,
thành phố Quy Nhơn

Bình Định, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: UBND thành phố Quy Nhơn.

Sở Xây dựng nhận được đề nghị của UBND thành phố Quy Nhơn tại Văn bản số 981/UBND-ĐT ngày 26/03/2024 về việc đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến đối với nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình Hợp tác xã Nông nghiệp I Nhơn Bình, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn. Sau khi kiểm tra hồ sơ đính kèm, rà soát các quy định hiện hành có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về tên đồ án quy hoạch: Đề nghị điều chỉnh lại tên đồ án quy hoạch để phù hợp với tính chất, mục tiêu quy hoạch là khu dân cư. Theo đó, có thể sử dụng tên đồ án: Khu dân cư tại khu đất Hợp tác xã Nông nghiệp I Nhơn Bình, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

2. Về căn cứ pháp lý: Đề nghị bổ sung Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/202 của UBND tỉnh Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn.

3. Về thuyết minh quy hoạch: Nội dung tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đề nghị bổ sung các yêu cầu về bố trí công trình trong khu đất; xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất.

4. Về nội dung quy hoạch:

- Khu đất nhà ở liên kế đề nghị bổ sung thể hiện rõ mật độ xây dựng của mỗi lô đất đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.8 của Quy chuẩn 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

- Đất công trình công cộng thể hiện mật độ xây dựng 80% là chưa phù hợp theo Quy chuẩn 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng quy định mật độ xây dựng tối đa là 40%. Ngoài ra, theo quy định Luật Đất đai sửa đổi đã có định nghĩa đất công trình công cộng gồm các chức năng cụ thể nên đề nghị quy hoạch chi tiết phải xác định rõ chức năng sử dụng đất.

- Đề nghị lấy ý kiến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về hành lang an toàn tuyến sông Dinh, lộ giới quy hoạch đường kè sông Dinh đang thi công xây dựng đảm bảo hành lang an toàn và lộ giới đường kè sông Dinh.

5. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về san nền và thoát nước mưa: Hiện trạng phía Nam khu vực quy hoạch đang thi công tuyến đường kè sông Dinh, do đó đề nghị rà soát cao độ nền đường đang triển khai và lấy ý kiến Sở Nông nghiệp về phương án đấu nối với hệ thống thoát nước của tuyến đường này đảm bảo đồng bộ.

- Đối với tuyến đường giao thông lộ giới 16m ở phía Tây khu quy hoạch: theo quy hoạch phân khu phường Nhơn Bình và Nhơn Phú đã được phê duyệt thì đường giao thông này có lộ giới 12m; do đó, đề nghị rà soát đảm bảo theo quy hoạch phân khu; trường hợp lộ giới tuyến đường này có thay đổi như phương án quy hoạch, đề nghị bổ sung các luận cứ, quy hoạch cấp trên có liên quan để xem xét về sự phù hợp.

Sở Xây dựng thông báo để UBND thành phố Quy Nhơn được biết, nghiên cứu triển khai thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở (để b/c);
- Lưu: VT, P.QH-KT._(Tài)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Ngọc Hoàng