

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư – dân cư Hiệp Vinh 2 thuộc Khu Công nghiệp – Đô thị
Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 21/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Kết luận số 40-KL/TU ngày 10/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 15, liên quan các Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng

tỷ lệ 1/500 của 04 Khu tái định cư - dân cư (Hiệp Vinh 1A, Hiệp Vinh 1B, Hiệp Vinh 2, Tân Vinh) thuộc Phân khu 7, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 124/TTr-BQL ngày 02/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư – dân cư Hiệp Vinh 2 thuộc Khu Công nghiệp – Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 2 thuộc Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp Becamex Bình Định;
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện hữu cạnh đường sắt Bắc Nam;
- Phía Đông giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp Becamex Bình Định;
- Phía Tây giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp Becamex Bình Định;

2.2. Tổng diện tích quy hoạch: 948.117m².

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 và Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 27/3/2020.

- Quy hoạch xây dựng mới Khu tái định cư - dân cư với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu ở cho người dân tái định cư và người lao động tại Khu công nghiệp Becamex Bình Định và các khu vực lân cận; cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho dân cư và người lao động; kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở để triển khai các thủ tục đầu tư và quản lý xây dựng theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là 948.117m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Dân số (người)
1	Đất ở	489.177	51,59	6.500
1.1	Đất ở liên kế (không bố trí tái định cư)	225.669	23,80	2.060
1.2	Đất ở liên kế (bố trí tái định cư)	230.006	24,26	2.215

1.3	Đất ở cao tầng	19.306	2,03	1.200
1.4	Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	14.196	1,50	1.025
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	59.617	6,30	
2.1	Đất giáo dục và đào tạo	32.714	3,45	
2.2	Đất trạm y tế	1.000	0,11	
2.3	Đất văn phòng khu phố	1.000	0,11	
2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	7.834	0,83	
2.5	Đất chợ	17.069	1,80	
3	Đất giao thông	309.971	32,69	
3.1	Đất giao thông	293.696	30,97	
3.2	Bãi đỗ xe	16.275	1,72	
4	Đất cây xanh	80.061	8,44	
5	Đất kênh suối	9.291	0,98	
	Tổng cộng	948.117	100,00	

4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô	Dân số (người)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở		489.177					6.500	51,59
1.1	Đất ở liên kế (không bố trí tái định cư)		225.669	80	6	4,8	1.373	2.060	23,8
1.1.1	Liên kế	C16	8.836	80	6	4,8	51	77	
1.1.2	Liên kế	C18	2.929	80	6	4,8	17	26	
1.1.3	Liên kế	C19	2.820	80	6	4,8	17	26	
1.1.4	Liên kế	C21	15.628	80	6	4,8	94	141	
1.1.5	Liên kế	C22	9.444	80	6	4,8	55	82	
1.1.6	Liên kế	C24	7.984	80	6	4,8	46	69	
1.1.7	Liên kế	C25	9.367	80	6	4,8	54	81	
1.1.8	Liên kế	C26	9.666	80	6	4,8	59	88	
1.1.9	Liên kế	C27	10.921	80	6	4,8	66	99	
1.1.10	Liên kế	C28	10.921	80	6	4,8	66	99	
1.1.11	Liên kế	C29	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.1.12	Liên kế	C30	13.104	80	6	4,8	82	123	
1.1.13	Liên kế	C31	13.103	80	6	4,8	82	123	
1.1.14	Liên kế	C38	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.1.15	Liên kế	C39	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.1.16	Liên kế	C40	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.1.17	Liên kế	C41	8.773	80	6	4,8	52	78	
1.1.18	Liên kế	C42	8.773	80	6	4,8	52	78	
1.1.19	Liên kế	C43	8.038	80	6	4,8	48	72	
1.1.20	Liên kế	C44	8.050	80	6	4,8	48	72	

1.1.21	Liên kế	C45	12.430	80	6	4,8	78	117	
1.1.22	Liên kế	C46	12.418	80	6	4,8	78	117	
1.2	Đất ở liên kế (bố trí tái định cư)		230.006	80	6	4,8	1.477	2.215	24,26
1.2.1	Liên kế tái định cư	C1	10.598	80	6	4,8	66	99	
1.2.2	Liên kế tái định cư	C2	13.260	80	6	4,8	84	126	
1.2.3	Liên kế tái định cư	C3	13.248	80	6	4,8	84	126	
1.2.4	Liên kế tái định cư	C4	13.310	80	6	4,8	84	126	
1.2.5	Liên kế tái định cư	C5	13.310	80	6	4,8	84	126	
1.2.6	Liên kế tái định cư	C6	9.635	80	6	4,8	58	87	
1.2.7	Liên kế tái định cư	C7	7.910	80	6	4,8	48	72	
1.2.8	Liên kế tái định cư	C8	9.900	80	6	4,8	62	93	
1.2.9	Liên kế tái định cư	C9	9.888	80	6	4,8	62	93	
1.2.10	Liên kế tái định cư	C10	8.118	80	6	4,8	50	75	
1.2.11	Liên kế tái định cư	C11	10.160	80	6	4,8	76	114	
1.2.12	Liên kế tái định cư	C12	10.148	80	6	4,8	76	114	
1.2.13	Liên kế tái định cư	C13	12.189	80	6	4,8	76	114	
1.2.14	Liên kế tái định cư	C14	14.652	80	6	4,8	76	114	
1.2.15	Liên kế tái định cư	C15	12.201	80	6	4,8	76	114	
1.2.16	Liên kế tái định cư	C32	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.2.17	Liên kế tái định cư	C33	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.2.18	Liên kế tái định cư	C34	4.376	80	6	4,8	42	63	
1.2.19	Liên kế tái định cư	C35	4.639	80	6	4,8	45	67	
1.2.20	Liên kế tái định cư	C36	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.2.21	Liên kế tái định cư	C37	13.116	80	6	4,8	82	123	
1.3	Đất ở cao tầng	C20	19.306	38-63	4-30	2,52-11,4	1.200	1.200	2,03
1.4	Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	C17	14.196	40-65	4-30	2,6-12	1.025	1.025	1,5
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng		59.617						6,30
2.1	Đất giáo dục và đào tạo		32.714	40	4	1,6			3,45
2.1.1	Trường mầm non 1	GD 1	4.235	40	4	1,6			
2.1.2	Trường mầm non 2	GD 5	4.381	40	4	1,6			
2.1.3	Trường tiểu học	GD 2	10.806	40	4	1,6			
2.1.4	Trường trung học cơ sở	GD 4	4.749	40	4	1,6			
2.1.5	Trường trung học phổ thông	GD 3	8.543	40	4	1,6			
2.2	Đất trạm y tế	DV 1	1.000	40	4	1,6			0,11
2.3	Đất văn phòng khu phố	DV 2	1.000	40	4	1,6			0,11
2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	DV	7.834	40	4	1,6			0,83
2.5	Đất chợ	TM	17.069	52	6	3,12			1,80
3	Đất giao thông		309.971						32,69
3.1	Đất giao thông		293.696						30,97
3.2	Đất bãi xe		16.275						1,72
3.2.1	Bãi xe 1	BX 1	3.602						
3.2.2	Bãi xe 2	BX 2	1.614						

3.2.3	Bãi xe 3	BX 3	1.540					
3.2.4	Bãi xe 4	BX 4	1.203					
3.2.5	Bãi xe 5	BX 5	2.502					
3.2.6	Bãi xe 6	BX 6	3.683					
3.2.7	Bãi xe 7	BX 7	1.021					
3.2.8	Bãi xe 8	BX 8	1.110					
4	Đất cây xanh		80.061	5	1	0,05		8,44
4.1	Cây xanh 1	CX 1	7.306	5	1	0,05		
4.2	Cây xanh 2	CX 2	10.071	5	1	0,05		
4.3	Cây xanh 3	CX 3	19.482	5	1	0,05		
4.4	Cây xanh 4	CX 4	6.416	5	1	0,05		
4.5	Cây xanh 5	CX 5	7.323	5	1	0,05		
4.6	Cây xanh 6	CX 6	18.507	5	1	0,05		
4.7	Cây xanh 7	CX 7	1.748	5	1	0,05		
4.8	Cây xanh 8	CX 8	9.208	5	1	0,05		
5	Đất kênh suối		9.291					0,98
5.1	Kênh suối 1	S 1	2.764					
5.2	Kênh suối 2	S 2	6.527					
	Tổng cộng		948.117					100

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được triển khai trên cơ sở Quy hoạch phân khu Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được phê duyệt; các nhóm nhà ở bao quanh các khu đất công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, các không gian công cộng.

- Khu đất ở cao tầng và nhà ở xã hội (chung cư cao tầng) được bố trí ở phía Nam của khu quy hoạch.

- Các công trình giáo dục được bố trí ở phía Tây và phía Đông nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu học tập của các hộ dân trong khu vực.


- Quy hoạch mạng lưới giao thông dạng ô cờ theo địa hình, hình thành các khu đất xây dựng công trình có mặt tiền đa số theo hướng Tây Bắc – Đông Nam và hướng Đông Bắc – Tây Nam.

- Hệ thống đất cây xanh được tập trung chủ yếu ở phía Nam và tổ chức khu công viên cây xanh xen kẽ các lô ở liền kề nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu quy hoạch cũng như cải thiện môi trường, vi khí hậu.

- Yêu cầu hình thức kiến trúc và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng màu sắc ôn hòa có tính định hướng thẩm mỹ cao.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền:

- Quy hoạch san nền được thiết kế theo nguyên tắc tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để khối lượng san nền là ít nhất; phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu vực không ngập lụt trong quá trình hoạt động. 

- Xác định cao độ san nền cho từng khu vực khác nhau phù hợp theo địa hình. Đào san nền các ngọn đồi với cao độ thích hợp từ 40m đến 55m, đắp các khu vực trũng thấp để thu hẹp khoảng chênh lệch cao độ.

- Cao độ san nền cao nhất +39,0m, cao độ thấp nhất +19,0m, độ dốc nền trong khoảng 0,1% ÷ 4%, có hướng dốc san nền từ Bắc xuống Nam và Tây sang Đông.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường N thuộc đường trục chính Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A kết nối tuyến đường ĐT 638 về cảng Quy Nhơn, có lộ giới 32,5m (5m – 22,5m – 5m), diện tích đất đấu nối với Quốc lộ 19C (ngoài ranh giới quy hoạch) là 4.378 m².

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông được thiết kế theo dạng ô cờ, bao gồm các nhóm đường phân khu vực (phân chia giữa các nhóm nhà ở), có lộ giới từ 20m (4m-12m-4m) đến 25m (5,75m-13,5m-5,75m) và đường nội bộ trong mỗi nhóm nhà ở với lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Dốc ngang mặt đường 2%, lè 2%, độ dốc dọc theo độ dốc san nền và đảm bảo <8% theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD.

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng, bó vỉa bê tông M250 đá 1x2, vỉa hè bê tông xi măng.

6.3. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải, sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính D600 đến D1800 nằm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường để thu gom nước mưa.

- Phân chia lưu vực thoát nước phù hợp với độ dốc và cao độ san nền, lưu vực 1 kết nối với hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Becamex Bình Định, lưu vực 2 còn lại ở phía Nam xả ra kênh ở trung tâm để thoát ra sông Hà Thanh.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến ống cấp nước Ø200 trên trục đường N (Theo quy hoạch phân khu Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội).

- Mạng lưới cấp nước được quy hoạch là mạch vòng khép kín và liên tục bố trí trên các tuyến đường để đảm bảo cấp nước đến các lô đất. Các tuyến cấp nước chính dùng đường ống Ø 100, các tuyến nhánh dùng đường ống Ø 80.

- Bố trí các trụ cứu hỏa Ø100 (khoảng cách trung bình 150m/1 trụ) đấu nối vào đường ống Ø100 trên các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, với tổng công suất 1.882m³/ngày đêm.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến đường dây trung thế 22kV từ trạm biến áp 110/22kV – 63MVA trong Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng công suất dự kiến là 6.777kVA, dự kiến bố trí 17 trạm hạ thế 22/0,4kV (400KVA), tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy, nước thải sinh hoạt được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí tại Khu công nghiệp Becamex Bình Định để xử lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Công suất trạm xử lý nước thải tính bằng 80% nước cấp sinh hoạt, tổng lưu lượng nước thải là 1.376m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Becamex Bình Định chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Vân Canh; Công ty cổ phần Becamex Bình Định 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, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6.



Nguyễn Tuấn Thanh