

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị và tái định cư Vĩnh Hội, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

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

*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;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 144/TTr-BQL ngày 22/9/2020.*

**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 /500 Khu đô thị và tái định cư Vĩnh Hội.

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

**2.1. Phạm vi ranh giới:** Địa điểm quy hoạch thuộc thôn Vĩnh Hội, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp ranh giới quy hoạch đền thờ Nguyễn Trung Trực
- Phía Nam giáp suối hiện trạng
- Phía Đông giáp tuyến đường tránh ĐT 639 mới
- Phía Tây giáp đất cây xanh, đồi núi (núi Bà).

**2.2. Tổng diện tích quy hoạch:** 250.826,21m<sup>2</sup> (25,08ha).

**2.3. Quy mô dân số:** Khoảng 1.380 người.

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư, đô thị nhằm tạo điều kiện cho người dân tái định cư, cũng như tạo quỹ đất để phát triển đô thị, dịch vụ... hỗ trợ cho Khu du lịch khách sạn nghỉ dưỡng Vĩnh Hội trong thời gian đến;

- Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với các không gian đô thị du lịch - khu nghỉ dưỡng, khu du lịch biển, các công viên chuyên đề cũng như khớp nối về hạ tầng với hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư theo quy định.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

#### 4.1. Cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Số lô (lô)
<b>I</b>	<b>Khu A- Khu nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại dịch vụ, đất ở biệt thự</b>	<b>101.546,76</b>	<b>40,48</b>	<b>492</b>	<b>123</b>
1	Đất công cộng	1.566,07	0,62		
2	Đất ở	19.777,41	7,88	492	123
a	Nhà ở thương mại dịch vụ thấp tầng	8.724,42		292	73
b	Đất ở biệt thự	11.052,99		200	50
3	Đất cây xanh, vườn hoa	20.376,19	8,12		
4	Đất cây xanh đồi núi	35.700,19	14,23		
5	Mặt nước	2.046,44	0,82		
6	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	22.080,46	8,80		
a	Bãi đỗ xe	1.551,39			
b	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	20.074,48			
c	Đất giao thông đấu nối với ĐT 639	454,59			
<b>II</b>	<b>Khu B - Khu tái định cư</b>	<b>149.279,45</b>	<b>59,52</b>	<b>888</b>	<b>222</b>
1	Đất công cộng (nhà văn hóa, chợ)	3.721,26	1,48		
2	Đất trường học	2.389,74	0,95		
3	Đất ở	45.890,29	18,30	888	222
4	Đất cây xanh, vườn hoa	23.486,52	9,36		
5	Đất cây xanh đồi núi	31.577,75	12,59		
6	Mặt nước	1.809,04	0,72		
7	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	40.404,85	16,11		
a	Đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	40.064,98			
b	Đất giao thông đấu nối với ĐT 639	339,87			
	<b>Tổng cộng</b>	<b>250.826,21</b>	<b>100,0</b>	<b>1.380,0</b>	<b>345,0</b>

#### 4.2. Quy hoạch phân lô:

- Toàn bộ khu quy hoạch có 345 lô, trong đó:

+ Khu A (Khu nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại dịch vụ, đất ở biệt thự): 123 lô.

+ Khu B (khu tái định cư): 222 lô.

- Bảng tổng hợp phân lô chi tiết:

Stt	Loại đất	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Khu A (lô)	Khu B (lô)	Tổng (lô)
1	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	117 – 120	73		73
2	Nhà ở tái định cư	170 – 250		222	222
3	Biệt thự	225	30		30
4	Biệt thự	216	20		20
	<b>Tổng</b>		<b>123</b>	<b>222</b>	<b>345</b>

### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan của khu đô thị và tái định cư Vĩnh Hội được chia thành 02 khu vực:

- **Khu A:** Là khu đô thị (đất ở biệt thự) kết hợp thương mại dịch vụ, được quy hoạch ở phía Bắc khu vực lập quy hoạch, có quy mô khoảng 10,15 ha và được chia thành các khu chức năng sau:

+ Phố thương mại dịch vụ, gồm các công trình nhà phố kết hợp thương mại, nhằm phục vụ cho khách du lịch trong tương lai.

+ Khu biệt thự đồi, gồm các căn biệt thự nằm bám theo sườn đồi.

+ Công viên đồi: Tận dụng địa hình nhấp nhô, tổ chức thành công viên đặc trưng theo địa hình, vừa là không gian xanh cải tạo vi khí hậu vừa là điểm tập trung vui chơi, thư giãn của người dân và khách du lịch.

+ Cây xanh sinh thái, là phần đồi núi tự nhiên phía Tây, được bảo tồn nhằm tạo thêm không gian xanh cho khu vực.

- **Khu B:** Là khu vực bố trí quỹ đất tái định cư, được quy hoạch phía Bắc suối Đá Bàn (phía Nam của khu vực lập quy hoạch), cơ cấu tổ chức không gian như sau:

+ Các trục giao thông hướng ra suối Đá Bàn và nơi đây sẽ bố trí tuyến công viên ven suối, là không gian nghỉ ngơi, giải trí, thể dục thể thao cho nhân dân.

+ Tổ chức công trình chợ du lịch, nhằm phục vụ người dân tái định cư và khách du lịch, đồng thời tạo công ăn việc làm cho người dân.

+ Tổ chức 01 nhà trẻ, 01 điểm trường tiểu học, 01 nhà văn hóa, nhằm phục vụ cho người dân của khu đô thị và tái định cư.

### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Bố trí 02 điểm đầu nối với tuyến đường tránh ĐT639 đang được đầu tư xây dựng.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức tuyến đường gom dọc tuyến đường tránh ĐT639, lộ giới 12m (3,5m-7m-1,5m), các tuyến giao thông nội bộ có lộ giới 14m (3,5m-7m-3,5m).

- Kết cấu đường bê tông nhựa, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250, hè lát gạch block.

- Quy hoạch 02 bãi đỗ xe phục vụ nội bộ cho khu quy hoạch.

#### 6.2. Quy hoạch san nền

- Khu vực xây dựng tiếp giáp với tuyến đường tỉnh ĐT639, cao độ xây dựng bám sát theo cao độ đường tỉnh. Hxd ≥ 5,50m.

- Các khu vực xây dựng còn lại phía trong tuân thủ theo hướng dốc địa hình tự nhiên. Cao độ xây dựng bám sát cao độ tự nhiên, đảm bảo giao thông thuận tiện và tránh trượt lở đất.  $H_{xd} \geq 7,00m$ .

- Cao độ xây dựng cho khu vực công viên, vườn hoa và cây xanh thấp hơn cao độ xây dựng công trình liền kề từ  $0,3m \div 1,0m$ .

- Không phát triển xây dựng tại khu vực núi cao và dốc để đảm bảo ổn định nền đất tự nhiên, tránh sạt lở núi.

- Không phát triển xây dựng tại khu vực thuộc hành lang thoát lũ của các suối 1, 2 và 3, để đảm bảo an toàn thoát nước mưa vào mùa lũ.

### 6.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn bộ khu quy hoạch được chia thành 04 lưu vực thoát nước chính theo địa hình tự nhiên.

- Hướng thoát: Nước mưa được hệ thống thu gom và dẫn thoát vào các suối hiện trạng cắt ngang qua khu quy hoạch, sau đó qua các cống ngang qua tuyến tránh ĐT639 đang xây dựng, thoát ra biển.

- Mạng lưới: Sử dụng cống ngầm thoát nước mưa kích thước  $\Phi 600 \div \Phi 1000mm$  được bố trí 01 bên đường, sát vỉa hè đối với đường có hè nhỏ hơn  $4,0m$ ; cống dưới vỉa hè đối với đường có hè lớn hơn  $4,0m$ . Khu vực cây xanh, công viên, dưới chân mái taluy, vị trí tiếp giáp giữa khu vực xây dựng và sườn núi, thiết kế mương xây có nắp đan để thu đón nước.

### 6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước  $450m^3/ngđ$ .

- Trong giai đoạn đầu, xây dựng trạm cấp nước (nguồn nước ngầm) để cung cấp cho khu quy hoạch, về lâu dài sử dụng nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và chữa cháy.

### 6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu khu vực khoảng  $1.392 kVA$ .

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống điện Quốc gia trực tiếp từ trạm  $110kV$  NC Nhơn Hội, công suất  $2 \times 63MVA$  (xây mới).

- Lưới điện: Xây mới tuyến  $22kV$  từ trạm  $110kV$  NC Nhơn Hội cấp điện cho khu vực. Kết cấu lưới trung thế sử dụng cáp ngầm, tiết diện XLPE tiết diện  $240mm^2$ , đặc tính chống thấm dọc.

- Trạm và lưới hạ thế: Sử dụng điện áp  $220/380V$  ba pha bốn dây, trung tính nổi đất trực tiếp. Bố trí các tủ hạ thế cấp điện cho các phụ tải.

- Lưới chiếu sáng: Sử dụng cáp ngầm, tiết diện XLPE tiết diện  $16mm^2$  với đặc tính chống thấm dọc. Khu vực công viên, khu ven sông: sử dụng nhiều phương thức chiếu sáng, tăng giá trị thẩm mỹ. Khu vực ở: Hạn chế chiếu sáng dàn trải, tập trung chiếu sáng giao thông, nhận diện.

### 6.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Tổng nhu cầu thoát nước: 250m<sup>3</sup>/ngđ.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được thu gom và đưa về 02 trạm cục bộ để xử lý. Trạm TDC1: 150m<sup>3</sup>/ngđ (xử lý cho toàn bộ nước thải của khu B và một phần khu A). Trạm TDC2: 100m<sup>3</sup>/ngđ (xử lý cho phần còn lại của khu A). Nước thải sau khi xử lý đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT sau đó dùng tuần hoàn để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra biển.
- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Cát Nhon - Cát Hưng để xử lý.

### 6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: 690lines.
- Mạng ngoại vi, mạng cáp nhánh: Đầu nối từ hệ thống cáp chính đến trực tiếp các thuê bao, sử dụng cáp quang.
- Mạng Internet: Sử dụng băng thông rộng, được phát triển theo 2 phương thức qua mạng nội hạt và mạng không dây Wimax.
- Mạng di động: Xây mới các trạm thu phát sóng đảm bảo phục vụ cho toàn khu vực quy hoạch.

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

#### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và thực hiện các nội dung liên quan theo đúng quy định của pháp luật.
2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát 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 (11b).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Phi Long**