

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), 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 đô thị ngày 17/6/2009; 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 514/TTg-QĐ ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về 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 của UBND tỉnh về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Kết luận số 150-KL/TU ngày 16/9/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 38 liên quan nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 4), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 4874/BXD-QHKT ngày 31/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 110/TTr-BQL ngày 18/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, với một số nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa bàn xã Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội, là một phần của tiểu khu 4 (Khu dân cư đầm Thị Nại), Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội; khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Đồn Công an Khu kinh tế Nhơn Hội và Khu cây xanh cách ly;
- Phía Nam giáp phần còn lại của Trung tâm Thương mại – Dịch vụ - Du lịch Nhơn Hội;
- Phía Đông giáp tuyến đường ĐT 639;
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 38,83ha.

3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Về cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020, đó là:

- Cụ thể hóa các định hướng của 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.

- Đảm bảo khớp nối về không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững.

- Điều chỉnh cục bộ nhằm phân bố lại các công trình hạ tầng xã hội, đảm bảo cung cấp tiện ích đô thị, dịch chuyển công trình điểm nhấn nhằm hạn chế ảnh hưởng của việc xây dựng cầu Thị Nại 2 cũng như xác định cụ thể quỹ đất nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu nhà ở của người lao động... đáp ứng mục tiêu xây dựng khu đô thị mới

với kiến trúc kang trang, hiện đại, kết nối đồng bộ chặt chẽ về hạ tầng và liên kết kiến trúc hài hòa với đặc thù các công trình dự án và cảnh quan thiên nhiên hiện hữu tại khu vực cửa ngõ Khu kinh tế Nhơn Hội, đáp ứng nhu cầu ở của công nhân, người lao động sinh sống và làm việc tại Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch trên địa bàn.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Quy mô dân số: điều chỉnh dân số của “nhóm ở mới mật độ trung bình” thuộc tiểu khu 4 thành 7.027 người do thay đổi phương pháp tính dân số. Khu vực điều chỉnh thuộc khu vực trung tâm cửa ngõ Khu kinh tế Nhơn Hội, gần Khu trung tâm Khu kinh tế và Khu công nghiệp Nhơn Hội, tập trung các hoạt động văn phòng, thương mại, dịch vụ, ở mật độ cao... Do vậy, việc tăng chỉ tiêu dân số nhằm đáp ứng nhu cầu đất ở cho công nhân, chuyên gia, người lao động đến ở và làm việc tại Khu công nghiệp Nhơn Hội và các dự án khác của Khu kinh tế Nhơn Hội, phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu được duyệt. Việc điều chỉnh dân số này sẽ cân đối chỉ tiêu dân số toàn Phân khu 4 để đảm bảo quy mô tổng dân số phân khu không thay đổi. Khi triển khai lập Quy hoạch chi tiết các tiểu khu còn lại, sẽ rà soát quy mô dân số đảm bảo cân đối toàn khu theo quy mô dân số được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Quy mô đất xây dựng: điều chỉnh nhỏ, cơ bản tuân thủ quy mô, diện tích theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, được nêu cụ thể tại mục 5 của Quyết định này.

- Điều chỉnh vị trí khu đất trung tâm hỗn hợp (HH.21, HH.22) để tránh ảnh hưởng đến việc xây dựng cầu Thị Nại 2 (vị trí quy hoạch hiện tại của lô đất nằm gần cầu Thị Nại 2, khi xây dựng sẽ gây ảnh hưởng về giao thông), đồng thời điều chỉnh quy mô phù hợp hơn, với vai trò là công trình điểm nhấn của khu vực. Theo đó, gộp HH.21 và HH.22 lại thành HH.21, giảm quy mô còn 0,36ha.

- Điều chỉnh phân tán các công trình thuộc đất văn hóa (VH02) thành 04 ô đất, đồng thời điều chỉnh vị trí Chợ, Trạm y tế, Trường mẫu giáo để đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực.

- Chuyển đổi một phần ô đất ở mới OM.47 thành chức năng đất Nhà ở xã hội.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sau khi điều chỉnh cục bộ tuân thủ theo quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2021/BXD nhằm sử dụng đất hiệu quả hơn. Các chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với khu vực điều chỉnh cục bộ, các khu khác thuộc Phân khu 4 vẫn tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Điều chỉnh cục bộ trong phạm vi 38,83ha thuộc tiểu khu 4 (Khu dân cư đầm Thị Nại) của Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), cơ cấu sử dụng đất nội khu được điều chỉnh cụ thể như sau:

Stt	Thành phần đất	Theo quy hoạch phân khu được duyệt	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Ghi chú
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở			
1	Đất nhóm ở mới	29,90	30,07	Tăng 0,17 ha
1.1	OM.47	10,56	10,38	Giảm 0,18 ha
	Nhà ở xã hội (dự kiến)		3,66	
	Đất ở mới		6,72	
1.2	OM.48	5,71	5,75	Tăng 0,04 ha
1.3	OM.49	3,97	4,28	Tăng 0,31 ha
1.4	OM.50	4,03	3,28	Giảm 0,75 ha
1.5	OM.51	4,27	5,09	Tăng 0,82 ha
1.6	OM.52	1,36	1,29	Giảm 0,07 ha
2	Đất công cộng đơn vị ở	1,70	1,70	Không đổi
2.1	Đất trường học			
	Trường mầm non (MG.03)	0,54	0,54	Không đổi
2.2	Nhà văn hóa (VH.02)	0,45	0,45	Không đổi
2.3	Trạm y tế (YT.02)	0,29	0,29	Không đổi
2.4	Chợ (CH.02)	0,42	0,42	Không đổi
3	Đất cây xanh đơn vị ở	0,55	0,51	Giảm 0,04 ha
	CD.11	0,55	0,51	Giảm 0,04 ha
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở			
1	Đất trung tâm hỗn hợp	2,52	0,36	Giảm 2,16ha
	HH.21	1,54	0,36	Giảm 1,18 ha
	HH.22	0,98	0	Giảm 0,98 ha
2	Đất giao thông	4,16	6,19	Tăng 2,03ha
	Tổng	38,83	38,83	

b) Cơ cấu sử dụng đất toàn Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04) đã phê duyệt tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/08/2020 của UBND tỉnh được điều chỉnh cục bộ như sau:

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Theo Quy hoạch phân khu được duyệt		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch		Ghi chú
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
AB	TỔNG		3.520,76	100,0	3.520,76	100,0	Không đổi
A	Đất đơn vị ở		265,48	7,54	265,61	7,54	Tăng 0,13 ha
1	Nhóm ở		241,10	6,85	241,27	6,85	Tăng 0,17 ha

1.1	Nhóm ở hiện trạng	OHT	2,21		2,21		Không đổi
1.2	Nhóm ở mới	OM	238,89		239,06		Tăng 0,17ha
2	Công cộng đơn vị ở		11,05	0,31	11,05	0,31	Không đổi
2.1	Trường mầm non	MG	2,41		2,42		Không đổi
2.2	Trường tiểu học	TH	3,24		3,24		Không đổi
2.3	Trường THCS	CS	2,76		2,76		Không đổi
2.3	Y tế	YT	0,60		0,60		Không đổi
2.5	Văn hóa	VH	1,32		1,32		Không đổi
2.6	Chợ	CH	0,72		0,72		Không đổi
3	Cây xanh đơn vị ở	CD	13,33	0,38	13,29	0,38	Giảm 0,04ha
B	Đất ngoài đơn vị ở		3.255,28	92,46	3.255,15	92,46	Giảm 0,13 ha
1	Đất công cộng đô thị		64,19	1,82	64,19	1,82	Không đổi
1.1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CC	62,16		62,16		Không đổi
1.2	Đất trường THPT	PT	2,03		2,03		Không đổi
2	Trụ sở cơ quan	HC	2,67	0,08	2,67	0,08	Không đổi
3	Trung tâm hỗn hợp	HH	115,97	3,29	113,81	3,23	Giảm 2,16 ha
4	Đất cây xanh		657,24	18,67	657,24	18,67	Không đổi
4.1	Đất cây xanh đô thị	CX	105,30		105,30		Không đổi
4.2	Đất cây xanh sinh thái	ST	493,52		493,52		Không đổi
4.3	Đất cây xanh cách ly	CL	41,14		41,14		Không đổi
4.4	Đất cây xanh chuyên đề	CCD	17,28		17,28		Không đổi
5	Đất khu công nghiệp	CN	624,82	17,75	624,82	17,75	Không đổi
6	Đất cảng, kho, bến bãi	CK	85,73	2,43	85,73	2,43	Không đổi
7	Đất du lịch, dịch vụ hỗn hợp	DL	102,81	2,92	102,81	2,92	Không đổi
8	Đất năng lượng tái tạo	NL	517,26	14,69	517,26	14,69	Không đổi
9	Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,14	0,004	0,14	0,004	Không đổi
10	Nghĩa trang	NT	0,41	0,01	0,41	0,01	Không đổi
11	Mặt nước	MN	744,32	21,14	744,32	21,14	Không đổi
12	Bãi cát	BC	6,56	0,19	6,56	0,19	Không đổi
13	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	17,75	0,50	17,75	0,50	Không đổi
14	Đất giao thông, bãi đỗ xe		315,41	8,96	317,44	9,02	Tăng 2,03 ha
14.1	Đất bãi đỗ xe	P	16,50		16,50		Không đổi
14.2	Đất giao thông		298,91		300,94		Tăng 2,03 ha

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt. Việc điều chỉnh cục bộ chỉ ảnh hưởng đến việc bố trí lại đường dây, đường ống nội khu và được cập nhật vào các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định; phối hợp với các sở, ngành liên quan, 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 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh.

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; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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;
- Cục Thuế tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

[Handwritten signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh