

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
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;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Văn bản số 1372/BXD-QHKT ngày 26/3/2020 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu Công nghiệp – Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 41/TTr-BQL ngày 26/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 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:

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn xã Canh Vinh, huyện Văn Canh, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc, phía Nam và phía Tây giáp đồi núi

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng xã Canh Vinh

b) *Diện tích quy hoạch:* Diện tích lập quy hoạch: 14.254.590m² (1.425,4ha).



3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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.

- Phục vụ công tác thu hút đầu tư, kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, cũng như khớp nối về hạ tầng với hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh;

- 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. Tính chất quy hoạch:

- Hình thành một Khu công nghiệp - đô thị tập trung, đa ngành nghề với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành. 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.

- Cơ cấu ngành nghề của Khu công nghiệp cụ thể như sau:

+ Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp, điện gia dụng.

+ Công nghiệp điện tử, công nghệ tin học, phương tiện thông tin, viễn thông và truyền hình công nghệ kỹ thuật cao.

+ Công nghệ chế tạo máy, thiết bị phụ tùng, lắp ráp phụ tùng.

+ Công nghiệp cơ khí và cơ khí chính xác (có một công đoạn xi mạ để hoàn chỉnh sản phẩm).

+ Công nghiệp gốm sứ, thủy tinh, pha lê.

+ Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm.

+ Công nghiệp chế biến nông, lâm sản.

+ Công nghiệp sản xuất các loại khí công nghiệp.

+ Công nghiệp sản xuất thép xây dựng, thép ống.

+ Công nghiệp sản xuất dụng cụ thể dục thể thao, đồ chơi, nữ trang.

+ Công nghiệp sản xuất dụng cụ quang học, dụng cụ y tế.

+ Công nghiệp dệt sợi, may mặc (trong đó có công đoạn nhuộm để hoàn chỉnh sản phẩm) và các ngành công nghiệp phụ trợ khác.

+ Công nghiệp da, giả da, giày da (không thuộc da tươi).

+ Công nghiệp sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, nông dược, thuốc thú y.

+ Công nghiệp nhựa.

+ Công nghiệp cao su, sẫm lốp, các sản phẩm cao su kỹ thuật cao.

+ Công nghiệp sản xuất đồ gỗ, trang trí nội thất, vật liệu xây dựng.

+ Công nghiệp bao bì, chế biến, in ấn giấy (không sản xuất bột giấy từ tranh, tre, nứa, lá, rừng trồng).

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất của Khu công nghiệp - Đô thị Becamex A là 14.254.590m² (1.425,4ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	3.744.089	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	2.359.403	63,02
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	132.870	3,55
a	Đất giáo dục	106.414	2,84
b	Đất y tế, trụ sở thôn...	26.456	0,71
3	Đất công trình thương mại, dịch vụ	26.773	0,72
4	Đất cây xanh	474.847	12,68
5	Đất giao thông	617.934	16,50
6	Đất kênh, mương, suối	132.262	3,53
B	Đất ngoài dân dụng	10.510.501	
I	Khu công nghiệp	10.000.000	100,00
1	Đất nhà máy, kho tàng	6.536.958	65,37
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	164.424	1,64
3	Đất cây xanh, mặt nước	2.176.368	21,76
a	Đất cây xanh	1.799.489	17,99
b	Đất suối, ao, hồ	376.879	3,77
4	Đất giao thông	868.592	8,69
5	Đất kỹ thuật	253.658	2,54
a	Đất kênh, mương	179.475	1,80
b	Đất các khu kỹ thuật	74.183	0,74
II	Đất đường cao tốc dự kiến	510.501	
	Tổng diện tích ranh quy hoạch	14.254.590	

5.2. Cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

a) Khu Công nghiệp Becamex Bình Định:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà máy, kho tàng	6.536.958	65,37
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	164.424	1,64
3	Đất cây xanh, mặt nước	2.176.368	21,76
a	Đất cây xanh	1.799.489	17,99
b	Đất suối, ao, hồ	376.879	3,77
4	Đất giao thông	868.592	8,69
5	Đất kỹ thuật	253.658	2,54
a	Đất kênh, mương	179.475	1,80

<i>b</i>	<i>Đất các khu kỹ thuật</i>	<i>74.183</i>	<i>0,74</i>
	Tổng	10.000.000	100,00

b) Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 1A:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất các nhóm nhà ở	582.614	64,81
2	Đất dịch vụ đô thị	34.738	3,86
3	Đất cây xanh	73.328	8,16
4	Đất kênh, mương, suối thoát nước	50.170	5,58
5	Đất giao thông	158.152	17,59
	Tổng	899.002	100,00

c) Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 1B:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất các nhóm nhà ở	512.331	56,62
2	Đất dịch vụ đô thị	28.446	3,14
3	Đất thương mại dịch vụ	9.704	1,07
4	Đất cây xanh	168.865	18,66
5	Đất kênh, mương, suối thoát nước	47.421	5,24
6	Đất giao thông	138.112	15,26
	Tổng	904.879	100,00

d) Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 2:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất các nhóm nhà ở	637.249	67,21
2	Đất dịch vụ đô thị	42.547	4,49
3	Đất thương mại dịch vụ	17.069	1,80
4	Đất cây xanh	78.393	8,27
5	Đất kênh, mương, suối thoát nước	7.311	0,77
6	Đất giao thông	165.548	17,46
	Tổng	948.117	100,00

đ) Khu tái định cư - dân cư Tân Vinh:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất các nhóm nhà ở	627.209	63,22
2	Đất dịch vụ đô thị	27.139	2,74
3	Đất cây xanh	154.261	15,55

4	Đất kênh, mương, suối thoát nước	27.360	2,76
5	Đất giao thông	156.122	15,74
	Tổng	992.091	100,00

6. Quy hoạch về kiến trúc cảnh quan:

6.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan của Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7) được tổ chức thành 03 khu chức năng chính, đó là: Khu Công nghiệp Becamex Bình Định (1.000ha); Khu Đô thị Becamex A (374,4ha); khu đất giao thông đối ngoại, là quỹ đất dự kiến quy hoạch tuyến đường cao tốc Bắc - Nam (51ha), trong đó:

- Khu Công nghiệp Becamex Bình Định: Tổng diện tích 10.000.000m², (1.000ha) bao gồm: đất nhà máy, kho tàng 6.536.958m² (65,37%); đất công trình hành chính dịch vụ 164.424m² (1,64%); đất cây xanh, mặt nước 2.176.368m² (21,76%).

- Khu Đô thị Becamex A quy mô diện tích 3.744.089m² (374,4ha); quy mô dân số 23.400 người, được tổ chức thành 4 khu ở với quy mô diện tích và dân số phù hợp với 4 đơn vị ở có tên gọi gắn liền với hiện trạng ở địa phương:

+ Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 1A: Có vị trí phía Đông và là cửa ngõ kết nối trục chính của Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7) với trục đường ĐT639B, được quy hoạch 20 nhóm nhà ở bao quanh các khu đất dịch vụ đô thị. Nhóm nhà ở nhỏ nhất có diện tích 0,75ha; nhóm nhà ở lớn nhất 7,10ha.

+ Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 1B: Có vị trí phía Đông Bắc Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A; phía Đông giáp ranh đơn vị ở Hiệp Vinh 1A, được quy hoạch 19 nhóm nhà ở bao quanh các khu đất dịch vụ đô thị. Nhóm nhà ở nhỏ nhất có diện tích 0,29ha; nhóm nhà ở lớn nhất 7,37ha.

+ Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 2: Có vị trí trung tâm Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7); ranh giới Bắc, Đông, Tây giáp ranh khu chức năng công nghiệp, được quy hoạch 21 nhóm nhà ở bao quanh các khu đất dịch vụ đô thị. Nhóm nhà ở nhỏ nhất có diện tích 0,41ha; nhóm nhà ở lớn nhất 7,05ha.

+ Khu tái định cư - dân cư Tân Vinh: Có vị trí phía Tây Nam Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A; ranh giới phía Bắc giáp ranh khu chức năng công nghiệp, được quy hoạch 22 nhóm nhà ở bao quanh các khu đất dịch vụ đô thị. Nhóm nhà ở nhỏ nhất có diện tích 0,59ha; nhóm nhà ở lớn nhất 5,93ha.

- Tuyến giao thông đối ngoại, là tuyến đường cao tốc Bắc - Nam dự kiến quy hoạch đi dọc theo ranh giới phía Tây của khu quy hoạch, có quy mô diện tích là 510.501m²

6.2. Tầng cao, mật độ xây dựng:

a) Công trình trong Khu công nghiệp:

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: Từ 1-5 tầng.

- Đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 1-10 tầng.

Handwritten signature
5

- Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 40% - 70%;

- Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: 40% - 70%.

b) Các công trình dịch vụ đô thị:

- Tầng cao xây dựng các lô đất dịch vụ đô thị: Từ 1-6 tầng.

- Mật độ xây dựng các lô đất dịch vụ đô thị: 40%.

c) Các công trình thương mại - dịch vụ:

- Tầng cao xây dựng các lô đất thương mại - dịch vụ: Từ 1 - 6 tầng.

- Mật độ xây dựng các lô đất dịch vụ đô thị: 52% - 80%.

d) Các công trình nhà ở:

- Tầng cao xây dựng các lô đất dịch vụ đô thị: Từ 1-6 tầng.

- Tầng cao xây dựng đối với nhà ở cao tầng, nhóm nhà ở chung cư: Tối đa 30 tầng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền:

- Quy hoạch san nền được thiết kế theo nguyên tắc tận dụng tối đa địa hình tự nhiên nhằm tính toán 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.

- Cao độ san nền của khu vực xây dựng được thiết kế phù hợp với quy hoạch cao độ thiết kế của từng khu vực theo địa hình. Cao độ khống chế bề mặt khu vực thấp nhất là +19,0m, cao độ nền cao nhất là: +55,0m.

7.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Là hệ thống giao thông hiện hữu trên địa bàn tỉnh Bình Định, cụ thể là: tuyến Quốc lộ 1A (cách 10km), ga đường sắt Diêu Trì (cách 12km), cảng Quy Nhơn (cách 20km), sân bay Phù Cát (cách 35km).

+ Là tuyến Quốc lộ 19B, tuyến ĐT638, cũng như tuyến đường cao tốc Bắc - Nam theo quy hoạch.

- Giao thông đối nội:

+ Hệ thống giao thông nội bộ trong khu quy hoạch được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi, phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

+ Hệ thống giao thông bao gồm các loại lộ giới như sau: 32,5m (5m-22,5m-5m); 25m (5,75m-13,5m-5,75m); 20m (4m-12m-4m); 16m (4m-8m-4m); 36m (9m-18m-9m); 13m (3m-7m-3m); 10m.

+ Kết cấu áo đường: Bê tông nhựa nóng hạt trung.

7.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thu gom nước thải. Toàn bộ khu quy hoạch được phân thành 3 khu vực thoát nước theo các suối chính: Khu vực phía Tây nước thoát ra suối Muồng chảy ra sông Hà Thanh; khu vực trung tâm về suối Đất Sét chảy ra sông Hà Thanh; khu vực phía Đông về hệ thống kênh ra suối và chảy ra sông Hà Thanh.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính D600 đến D2000 kết hợp với hệ thống kênh, mương hở thoát nước ra các suối chính và dẫn thoát ra sông Hà Thanh.

7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải:

+ Hệ thống thoát nước bản trong Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A được chia làm 2 phần: Hệ thống riêng trong từng nhà máy, từng công trình và hệ thống thu gom bên ngoài nhà máy, ngoài công trình dẫn đến khu xử lý tập trung, làm sạch lần 2.

+ Nước thải được thu gom theo độ dốc địa hình, dự kiến phân thành 3 khu vực theo các suối chính: Khu vực trung tâm thuộc 2 bên suối Đất Sét nước thải được thu gom theo tuyến cống chính về trạm xử lý nước thải tập trung; khu vực phía Tây thuộc 2 bên suối Muồng và khu vực phía Đông thuộc 2 bên kênh nước thải được thu gom theo địa hình về phía Nam và bơm về trạm xử lý nước thải tập trung.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ tại các nhà máy, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung xử lý đảm bảo theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả thải ra môi trường.

+ Tổng công suất trạm xử lý nước thải: 30.174m³/ngày đêm.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn được thu gom tại từng nhà máy, từng hộ gia đình và được vận chuyển đến các Khu xử lý rác trong địa bàn của tỉnh để xử lý.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 226 tấn/ngày (Công nghiệp 196 tấn/ngày, đô thị 30 tấn/ngày).

7.5. Cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm từ giếng khoan công nghiệp, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ các hồ chứa như: suối Bụt (dung tích chứa khoảng 5,7 triệu m³), Ông Lành (dung tích chứa 2,2 triệu m³) và lưu vực sông Hà Thanh tại Canh Vinh.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng khép kín để bảo đảm an toàn cấp nước. Một mạng vòng chung cho cả Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A với đường ống Φ300, Φ200. Các ống nhánh Φ150, Φ100 đến các lô đất xây dựng công trình.

- Cấp nước cứu hỏa: bố trí trụ cứu hỏa D100 ở các điểm thuận tiện lấy nước với cách khoảng trung bình 150 m.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: 43.054 m³/ngày đêm.

Zach

7.6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A là nguồn điện lưới quốc gia, từ trạm biến áp 220/110kV Phú Tài, công suất 2x125MVA (cách dự án 8km) và xây mới trạm 110kV Vân Canh, công suất 2x63MVA, đây là trạm nguồn cấp điện cho khu công nghiệp và dân cư.

- Tổng công suất cấp điện là 232MVA, sẽ đặt 2 trạm cao thế với 3 máy biến áp có công suất (1x63MVA + 1x63MVA + 1x63MVA) trong khu công nghiệp.

- Lưới trung thế 22kV là đường dây trên không sử dụng cáp nhôm (A) hoặc nhôm lõi thép (AC), tiết diện 240mm², Các tuyến trung thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14 mét. Khoảng cách trụ trung bình là 50 mét.

- Cấp điện hạ thế cho đèn đường, tất cả đều là trạm treo trên trụ, ngoài trời. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium ánh sáng vàng cam, công suất 250W hoặc các loại đèn tiết kiệm điện đảm bảo kỹ thuật, đặt trên trụ thép ống, cao cách mặt đường 7 đến 10 mét, khoảng cách trung bình 30- 40 mét dọc theo đường. Tuyến đường dây đèn đường được đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE 1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất.

7.7. Thông tin liên lạc:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin.

- Tuyến cáp được chôn ngầm trên trục đường chính trong khu, sẽ được lắp đặt ở một bên đường hoặc cả hai bên đường tùy theo điều kiện cụ thể các nhu cầu.

- Hạ tầng viễn thông và công nghệ thông tin dự kiến lắp đặt hệ thống cáp quang nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu thông tin liên lạc đến từng hạng mục.

- Quy hoạch hệ thống điện thoại di động, lắp đặt các trạm BTS tại các vị trí trong khu vực cây xanh.

- Tổng lưu lượng điện thoại cố định cho toàn Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A khoảng 20.943 Line.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế có 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 theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước, đồng thời phối hợp với 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 và 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, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế;

Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Vân Canh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

[Signature]

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K6. *[Signature]*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Phi Long