

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 1B 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 123/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 1B 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 1B thuộc Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp núi Ô Voi;
- Phía Nam giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp Becamex Bình Định;
- Phía Đông giáp đất quy hoạch Khu tái định cư - dân cư Hiệp Vinh 1A;
- Phía Tây giáp đất quy hoạch Khu công nghiệp Becamex Bình Định.

2.2. Tổng diện tích quy hoạch: 904.879m².

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 904.879m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

(Chữ ký)

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Dân số (người)
1	Đất ở	365.779	40,42	6.511
1.1	Đất ở liên kế (không bố trí tái định cư)	174.286	19,26	1.589
1.2	Đất ở liên kế (bố trí tái định cư)	170.008	18,79	1.398
1.3	Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	21.485	2,37	3.524
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	38.150	4,22	
2.1	Đất giáo dục và đào tạo	22.615	2,50	
2.2	Đất trạm y tế	522	0,06	
2.3	Đất văn phòng khu phố	300	0,03	
2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	5.009	0,56	
2.5	Đất chợ	9.704	1,07	
3	Đất giao thông	286.129	31,62	
3.1	Đất giao thông	269.442	29,78	
3.2	Bãi đỗ xe	16.687	1,84	
4	Đất cây xanh	168.914	18,67	
5	Đất kênh suối	45.907	5,07	
	Tổng cộng	904.879	100,0	

4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký 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		365.779					6.511	40,42
1.1	Đất ở liên kế (không bố trí tái định cư)		174.286	80	6	4,8	1.058	1.589	19,26
1.1.1	Liên kế	B1	18.149	80	6	4,8	112	168	
1.1.2	Liên kế	B2	18.161	80	6	4,8	112	168	
1.1.3	Liên kế	B3	18.161	80	6	4,8	112	168	
1.1.4	Liên kế	B4	2.550	80	6	4,8	13	20	
1.1.5	Liên kế	B5	12.687	80	6	4,8	82	123	
1.1.6	Liên kế	B6	5.015	80	6	4,8	30	45	
1.1.7	Liên kế	B7	12.636	80	6	4,8	78	117	
1.1.8	Liên kế	B8	17.791	80	6	4,8	112	168	
1.1.9	Liên kế	B12	15.889	80	6	4,8	95	143	
1.1.10	Liên kế	B13	10.519	80	6	4,8	64	96	
1.1.11	Liên kế	B14	1.968,00	80	6	4,8	9	14	
1.1.12	Liên kế	B17	8.415	80	6	4,8	52	78	
1.1.13	Liên kế	B18	13.325	80	6	4,8	84	126	
1.1.14	Liên kế	B29	2.916	80	6	4,8	18	27	

1.1.15	Liên kế	B30	8.512	80	6	4,8	47	71	
1.1.16	Liên kế	B31	2.088	80	6	4,8	12	18	
1.1.17	Liên kế	B32	1.159	80	6	4,8	6	9	
1.1.18	Liên kế	B33	4.345	80	6	4,8	20	30	
1.2	Đất ở liên kế (bố trí tái định cư)		170.008	80	6		926	1.398	18,79
1.2.1	Liên kế tái định cư	B9	19.380	80	6	4,8	122	183	
1.2.2	Liên kế tái định cư	B10	9.559	80	6	4,8	55	83	
1.2.3	Liên kế tái định cư	B11	9.683	80	6	4,8	58	87	
1.2.4	Liên kế tái định cư	B15	2.700	80	6	4,8	17	26	
1.2.5	Liên kế tái định cư	B16	3.945	80	6	4,8	25	38	
1.2.6	Liên kế tái định cư	B19	13.602	80	6	4,8	86	129	
1.2.7	Liên kế tái định cư	B20	1.400	80	6	4,8	7	11	
1.2.8	Liên kế tái định cư	B21	13.603	80	6	4,8	86	129	
1.2.9	Liên kế tái định cư	B22	12.350	80	6	4,8	77	116	
1.2.10	Liên kế tái định cư	B23	9.223	80	6	4,8	53	80	
1.2.11	Liên kế tái định cư	B24	960	80	6	4,8	4	6	
1.2.12	Liên kế tái định cư	B25	6.863	80	6	4,8	41	62	
1.2.13	Liên kế tái định cư	B26	5.560	80	6	4,8	33	50	
1.2.14	Liên kế tái định cư	B27	3.300	80	6	4,8	11	17	
1.2.15	Liên kế tái định cư	B28	1.280	80	6	4,8	6	9	
1.2.16	Liên kế tái định cư	B34	2.107	80	6	4,8	8	12	
1.2.17	Liên kế tái định cư	B35	6.598	80	6	4,8	31	47	
1.2.18	Liên kế tái định cư	B36	4.747	80	6	4,8	21	32	
1.2.19	Liên kế tái định cư	B37	5.425	80	6	4,8	26	39	
1.2.20	Liên kế tái định cư	B38	7.390	80	6	4,8	36	54	
1.2.21	Liên kế tái định cư	B39	4.637	80	6	4,8	18	27	
1.2.22	Liên kế tái định cư	B40	3.422	80	6	4,8	13	20	
1.2.23	Liên kế tái định cư	B41	4.993	80	6	4,8	22	33	
1.2.24	Liên kế tái định cư	B42	2.103	80	6	4,8	9	14	
1.2.25	Liên kế tái định cư	B43	4.550	80	6	4,8	21	32	
1.2.26	Liên kế tái định cư	B44	1.480	80	6	4,8	7	11	
1.2.27	Liên kế tái định cư	B45	2.250	80	6	4,8	9	14	
1.2.28	Liên kế tái định cư	B46	2.250	80	6	4,8	9	14	
1.2.29	Liên kế tái định cư	B47	2.823	80	6	4,8	9	14	
1.2.30	Liên kế tái định cư	B48	1.825	80	6	4,8	6	9	
1.3	Đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	OB-14	21.485	35-63	4-30	11	3.158	3.524	2,37
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng		38.150						4,22
2.1	Đất giáo dục và đào tạo		22.615	40	4	1,6			2,50
2.1.1	Trường mầm non	GD1	8.415	40	4	1,6			
2.1.2	Trường tiểu học	GD2	8.270	40	4	1,6			
2.1.3	Trường trung học cơ sở	GD3	5.930	40	4	1,6			
2.2	Đất trạm y tế	DV1	522	40	4	1,6			0,06
2.3	Đất văn phòng khu phố	DV2	300	40	4	1,6			0,03

2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	DV	5.009	40	4	1,6			0,56
2.5	Đất chợ	TM	9.704	70	6	4,2			1,07
3	Đất giao thông		286.129						31,62
3.1	Đất giao thông		269.442						29,78
3.2	Đất bãi đỗ xe		16.687						1,84
3.2.1	Bãi đỗ xe 1	BX1	3.150						
3.2.2	Bãi đỗ xe 2	BX2	2.634						
3.2.3	Bãi đỗ xe 3	BX3	1.056						
3.2.4	Bãi đỗ xe 4	BX4	3.597						
3.2.5	Bãi đỗ xe 5	BX5	866						
3.2.6	Bãi đỗ xe 6	BX6	1.939						
3.2.7	Bãi đỗ xe 7	BX7	2.774						
3.2.8	Bãi đỗ xe 8	BX8	235						
3.2.9	Bãi đỗ xe 9	BX9	194						
3.2.10	Bãi đỗ xe 10	BX10	242						
4	Đất cây xanh		168.914	5	1	0,05			18,67
4.1	Cây xanh 1	CX1	26.211	5	1	0,05			
4.2	Cây xanh 2	CX2	21.684	5	1	0,05			
4.3	Cây xanh 3	CX3	21.924	5	1	0,05			
4.4	Cây xanh 4	CX4	29.215	5	1	0,05			
4.5	Cây xanh 5	CX5	6.400	5	1	0,05			
4.6	Cây xanh 6	CX6	16.408	5	1	0,05			
4.7	Cây xanh 7	CX7	33.693	5	1	0,05			
4.8	Cây xanh 8	CX8	4.762	5	1	0,05			
4.9	Cây xanh 9	CX9	1.397	5	1	0,05			
4.10	Cây xanh 10	CX10	2.964	5	1	0,05			
4.11	Cây xanh 11	CX 11	4.256	5	1	0,05			
5	Đất kênh suối		45.907						5,07
5.1	Kênh suối 1	S 1	6.215						
5.2	Kênh suối 2	S 2	5.935						
5.3	Kênh suối 3	S 3	20.276						
5.4	Kênh suối 4	S 4	8.043						
5.5	Kênh suối 5	S 5	5.438						
	Tổng cộng		904.879						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 nhà ở xã hội với hình thức chung cư cao tầng được bố trí ở phía Tây Bắc của khu Quy hoạch.

- Công trình giáo dục, trạm y tế, trung tâm văn hóa - thể thao, văn phòng khu phố được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch đảm bảo phục vụ nhu cầu học tập và sinh

hoạt 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 Bắc Nam, Tây Bắc - Đông Nam và Đông Bắc – Tây Nam.

- Hệ thống đất cây xanh được tập trung chủ yếu ở phía Bắc và phía Nam, 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 cao nhất +42,10m, cao độ thấp nhất +21,5m độ dốc san nền trong khoảng 0,1% ÷ 4%, có hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường N thuộc đường trục chính Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phân khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội kết nối tuyến đường ĐT 638 về cảng Quy Nhơn, có lộ giới 32,5m (5m – 22,5m – 5m).

- 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; nước mưa được thu gom và dẫn thoát nước ra 03 kênh nội khu phía Đông và gom về kênh

thoát nước chính dọc theo ranh phía Tây của Khu tái định cư – dân cư Hiệp Vinh 1A; Lưu vực 2 phía Tây còn lại thoát về kênh thoát nước của Khu công nghiệp Becamex Bình Định giáp ranh giới phía Tây của dự án.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến ống cấp nước Ø200 trên trục đường N và đường D1 (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, được bố trí dọc các tuyến đường để đảm bảo cấp nước đến các lô đất. Các tuyến cấp chính dùng đường ống Ø 100, các ống nhánh Ø 80.

- Bố trí các trụ cứu hỏa Ø100 (khoảng cách trung bình 150m/1 trụ) đầu nối vào đường ống Ø 100 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 2.080m³/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 6.306 kVA, dự kiến bố trí 16 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 được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy, nước thải trong khu vực được thu gom về trạm xử lý nước thải đặt trong khu 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 1.535m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chung của tỉnh 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./. *h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

h



Nguyễn Tuấn Thanh