

Số: /QĐ-BQL

Bình Định, ngày tháng 9 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nội dài,  
Khu kinh tế Nhơn Hội**

### **TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**

*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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành 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 Bình Định; 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 Bình Định;*

*Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế;*

*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 1490/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cát Tiến, huyện Phù Cát đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài;*

*Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 19/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục KKT nổi dài;*

*Căn cứ Văn bản số 4159/UBND-KT ngày 21/6/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục KKT nổi dài;*

*Căn cứ Quyết định số 2652/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài;*

*Thực hiện Văn bản số 6823/UBND-KT ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài, KKT Nhơn Hội;*

*Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với một số nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 05 thuộc Điểm số 3, quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:**

**2.1. Phạm vi ranh giới:** Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Khu tái định Cát Tiến (mới) - Khu 2;
- Phía Nam giáp đường trục Khu kinh tế nổi dài;
- Phía Đông giáp Khu đất ở, dịch vụ thương mại tại Km0 + 280;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch lộ giới 16m.

**2.2. Quy mô quy hoạch:** Tổng diện tích quy hoạch sau khi điều chỉnh là 5,81ha.

**3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 09/02/2018.

- Quy hoạch Khu dân cư nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

- Điều chỉnh quy mô Khu dân cư nhằm đồng bộ với các dự án lân cận, làm cơ sở đầu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư triển khai dự án.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với phân khu khác thuộc quy hoạch quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài, cũng như các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

#### 4. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh, cập nhật lại ranh giới dự án để phù hợp với các dự án lân cận đang triển khai xây dựng trên hiện trường.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất ở, tăng tầng cao tối đa từ 4 tầng lên 5 tầng để đảm bảo diện tích sàn sử dụng.

- Điều chỉnh phần đất ở liền kề phía Bắc thành đất ở liền kề thương mại, điều chỉnh phần đất ở liền kề phía Đông thành đất ở biệt thự.

- Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh, công trình công cộng để tăng tiện ích cho khu dân cư.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới của đồ án.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích sau khi điều chỉnh là 5,81ha, giảm khoảng 0,468ha so với quy hoạch được duyệt.

##### 5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+)/ Giảm (-) (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở mới	27.283,97	43,44	24.580,90	42,30	-2.703,07
a	Đất nhà ở liền kề	27.283,97	43,44	18.585,18	31,98	-8.698,79
b	Đất nhà ở biệt thự	0		5.995,72	10,32	+5.995,72
2	Đất công trình công cộng	737,89	1,17	684,32	1,18	-53,57
3	Đất thương mại dịch vụ	0		807,62	1,39	+807,62
4	Đất cây xanh cách ly	1.598,43	2,55	1.901,72	3,27	+303,29
5	Đất cây xanh thể dục thể thao	2.431,54	3,87	2.692,87	4,63	+261,33
6	Đất mặt nước	3.017,00	4,8	2.995,47	5,15	-21,53
7	Đất giao thông, taluy	27.312,67	43,49	24.170,76	41,59	-3.141,91
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	424	0,68	282,05	0,49	-141,95
	<b>Tổng cộng</b>	<b>62.805,50</b>	<b>100,0</b>	<b>58.115,71</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.689,79</b>

##### 5.2 Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Tổng quy mô dân số điều chỉnh giảm từ 996 người còn 695 người (giảm 301 người).

- Tổng số lô đất ở điều chỉnh giảm từ 249 lô (đất nhà ở liền kề) còn 193 lô (trong đó 158 lô nhà ở liền kề, 35 lô đất nhà ở biệt thự).

- Đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở liền kề có tầng cao xây dựng là từ 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất cụ thể chi tiết từng thửa đất; thống nhất chiều cao tầng theo từng lô, từng dãy đất ở được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Đất công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non): Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao xây dựng 03 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Dự kiến bố trí khu nhà hàng, với tầng cao là 03 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

**6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:** Không gian kiến trúc cảnh quan của dự án được tổ chức như sau:

- Các khu nhà ở biệt thự được bố trí phía Bắc và phía Đông khu dân cư; các nhà ở liền kề được tổ chức phía Tây và phía Nam khu dân cư, ven các trục đường chính để khai thác lợi thế giao thông, nâng cao giá trị đất.

- Khu công viên cây xanh tập trung, khu thương mại dịch vụ và trường mẫu giáo được bố trí tại khu vực trung tâm dự án, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư.

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### *7.1 Quy hoạch san nền:*

- Nguyên tắc thiết kế san nền: Đảm bảo tiêu thoát nước cho khu dân cư, khớp nối đồng bộ cao độ nền với các khu vực lân cận.

- Cao độ thiết kế cao nhất + 4.25m, cao độ thiết kế thấp nhất +3,5m.

#### *7.2 Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải và theo hướng tự chảy.

- Nước mưa của dự án được thu gom theo hệ thống hố ga, dẫn thoát về phía mương thoát nước phía Bắc dự án theo cửa xả phía Đông Bắc.

- Hệ thống thu gom, dẫn thoát nước mưa của dự án là các tuyến cống bê tông cốt thép có đường kính từ D600 đến D1000 tùy lưu vực.

#### *7.3 Quy hoạch giao thông:*

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế nối dài giáp phía Nam của dự án.

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường nội bộ khu dân cư được tổ chức đảm bảo thuận tiện lưu thông giữa các khu chức năng, có lộ giới 14m (3,5m-7m-3,5m).

- Đường có kết cấu bê tông nhựa, vỉa hè lát gạch block hoặc đá Granite.

#### *7.4. Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ đường ống cấp nước của trạm tăng áp Cát Chánh. Về lâu dài sử dụng nguồn nước cấp của Khu kinh tế Nhơn Hội (phân vùng I).

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu dân cư là khoảng  $369\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ , trong đó cấp nước cho sinh hoạt là  $114\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ . Hệ thống cấp nước thiết kế theo dạng mạch hỗn hợp (mạch vòng kết hợp mạch cụt).

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

#### 7.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22KV phía Đông khu dân cư.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 678,83kVA.

- Hệ thống cấp điện phục vụ dự án sử dụng cáp đi ngầm theo vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống cấp điện chiếu sáng đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn có độ chói đảm bảo quy định.

7.6 Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm và các hồ kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

#### 7.7 Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của khu dân cư tính bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt ( $369\text{m}^3$ ). Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các các hộ gia đình và tự chảy về về trạm xử lý nước thải phía Đông Bắc khu dân cư. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo quy định theo hồ sơ môi trường được duyệt sẽ tuần hoàn tái sử dụng để tưới cây, rửa đường...

- Quản lý chất thải rắn: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%. Hàng ngày rác được thu gom về bãi rác trung chuyển trong khu quy hoạch và được chuyên bằng xe chuyên dụng và đưa tới Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn – Cát Hưng để xử lý.

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

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện: Các phòng chuyên môn của Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm đề xuất để phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; 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 được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc của Ban Quản lý Khu kinh tế, thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở XD, TNMT;
- UBND huyện Phù Cát;
- Lãnh đạo Ban;
- UBND TT Cát Tiến;
- Lưu: VT, P.QLQH XD.

**TRƯỞNG BAN**

**Đặng Vĩnh Sơn**

