

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**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 Khu kinh tế nổi dài**

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 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 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 480/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài;

Căn cứ Kết luận số 11-KL/TU ngày 25/12/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 05, liên quan nội dung 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 Khu kinh tế nổi dài;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 09/TTr-BQL ngày 03/02/2021.

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: 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 diện tích quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Phạm vi ranh giới quy hoạch thuộc quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài, Khu kinh tế Nhơn Hội (xã Cát Tiến, huyện Phù Cát), với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu tái định Cát Tiến (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.

b) Tổng diện tích quy hoạch: 62.805,5m² (6,28ha).

3. Mục tiêu 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 từ chuyển quyền sử dụng đất, tạo nguồn vốn đầu tư đường trục Khu kinh tế nổi dài.

- 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. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là 62.805,5m² (6,28ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
1	Đất ở mới (249 lô)	27.283,97	43,4	996
2	Đất công trình công cộng (Nhà trẻ + sinh hoạt khu phố)	737,89	1,2	
3	Đất công trình hạ tầng	424,00	0,7	
4	Cây xanh cách ly	1.598,43	2,5	
5	Đất cây xanh thể dục thể thao	2.431,54	3,9	
6	Đất mặt nước	3.017,00	4,8	
7	Đất Giao thông & Taluy	27.312,67	43,5	
	Tổng	62.805,50	100,0	996

4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô
1	Đất ở mới	OLK	27.283,97	70-95	4,0	2,8-3,8	249

a	Đất ở liên kế 01	OLK-01	3.891,10	70-95	4,0	2,8-3,8	43
b	Đất ở liên kế 02	OLK-02	2.412,01	70-80	4,0	2,8-3,2	20
c	Đất ở liên kế 03	OLK-03	6.934,61	70-95	4,0	2,8-3,8	64
d	Đất ở liên kế 04	OLK-04	2.464,40	70-100	4,0	2,8-4,0	22
e	Đất ở liên kế 05	OLK-05	10.338,11	70-90	5,0	3,5-4,5	88
g	Đất ở liên kế 06	OLK-06	1.243,74	70-95	4,0	2,8-3,8	12
2	Đất công trình công cộng	CC	737,89	40	3,0	1,20	
3	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.598,43	0	-	-	0
4	Đất cây xanh	CX	2.431,54	5	1,0	0,05	
a	Cây xanh 1	CX-01	1.688,54	5	1,0	0,05	
b	Cây xanh 2	CX-02	262,00	5	1,0	0,05	
c	Cây xanh 3	CX-03	481,00	5	1,0	0,05	
5	Đất mặt nước	MN	3.017,00				
6	Đất công trình hạ tầng	HTKT	424,00	75	1,0	0,75	
7	Đất giao thông & taluy	GT	27.312,67				
Tổng			62.805,50				

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Kiến trúc chủ đạo là nhà ở kiểu liên kế phổ bố trí theo hướng Bắc Nam, nhằm phù hợp với điều kiện khí hậu và đặc thù hình dáng khu đất quy hoạch.

- Tổ chức khu công viên cây xanh ở trung tâm khu quy hoạch 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:

- Tuyến đường gom chạy dọc đường trục Khu kinh tế nối dài, cao độ san nền được thiết kế phù hợp với cao độ của đường trục Khu kinh tế nối dài đã thi công xong, từ +3,75 m đến +4,35m.

- Bên trong khu đất thiết kế san nền có độ dốc $0,1\% < I (\%) < 4\%$, có hướng dốc san nền từ Tây Nam về phía Đông Bắc, cao độ cao nhất +4,35m, cao độ thấp nhất +2,94m, chiều cao đắp nền trung bình 3,5m.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế nối dài và tuyến đường lộ giới 16m phía Tây dự án.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ có lộ giới 14m (3,5m-7,0m-3,5m); tuyến đường gom có lộ giới 17,5m (5,0m-7,5m-5,0m);

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

6.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy. Tổ chức hệ thống cống bê tông ly tâm có đường kính từ Ø600 - Ø1000 dọc theo các tuyến đường nội bộ để thu gom nước mưa và dẫn ra mương thoát nước phía Đông dự án.

- Đối với nước mưa khu vực lân cận thoát qua khu quy hoạch qua tuyến mương hở (có đáy rộng 10m) chảy qua tuyến cống hộp kích thước 2x(4mx4m) thuộc dự án đường trục Khu kinh tế nổi dài, sau đó thoát nước ra sông Cây Bông.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với nguồn nước sạch từ đường ống cấp nước D110 của Khu tái định cư Cát Tiến (Khu 2), có vị trí phía Bắc dự án.

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE đường kính D63 ÷ D110.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, với tổng công suất $Q = 184\text{m}^3/\text{ngày,đêm}$.

- Các tuyến cấp nước thiết kế theo mạch vòng kết hợp mạch cụt. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 120m-150m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: dự kiến đầu nối từ lưới điện 22kV sẽ được xây dựng tại Khu đất ở, dịch vụ thương mại tại Km0+280 (có vị trí phía Đông khu quy hoạch).

- Tổng công suất cấp điện cho toàn khu quy hoạch là 800kVA. Bố trí 02 trạm biến áp công suất mỗi trạm 400kVA, đặt giữa trung tâm phụ tải của mỗi khu. Trạm biến áp cấp điện sử dụng loại trạm treo, đặt 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. Toàn bộ nước thải trong khu vực được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom về vị trí xử lý ở phía Đông Bắc của khu quy hoạch để xử lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt, được tuần hoàn để tưới cây, rửa đường... phục vụ dự án.

- Công suất trạm xử lý nước thải tính bằng 100% nước cấp sinh hoạt tổng lưu lượng nước thải là $146\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và triển khai thực hiện theo đúng các 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 được giao 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, 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; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; 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.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh