

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ thương mại 03 thuộc Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến, 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 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 nói dài;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 66/TTr-BQL ngày 13/5/2020.

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 dịch vụ thương mại 03 thuộc khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Phạm vi ranh giới quy hoạch thuộc quy hoạch Điểm số 3 của Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nói dài thuộc địa bàn xã Cát Tiến, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp khu tái định cư số 2
- Phía Nam giáp đường giao thông lộ giới 30m theo quy hoạch
- Phía Đông giáp đường giao thông lộ giới 30m theo quy hoạch
- Phía Tây giáp khu dịch vụ thương mại 02

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 4,1ha (41.029,75m²).

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 gắn liền với Khu đô thị Cát Tiến 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 4,1ha (41.029,75m²), cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	CC	751,58	1,83
2	Đất ở liền kề	LK	11.301,87	27,55
3	Đất ở kết hợp dịch vụ	ODV	8.792,49	21,43
4	Đất cây xanh	CX	1.346,74	3,28
5	Taluy	TL	2.885,25	7,03
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	158,45	0,39
7	Đất giao thông	GT	15.793,37	38,49
	Tổng		41.029,75	100

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô, căn hộ	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	CC	751,58	40	300,63	3	901,90	1,2		1,83
2	Đất ở liền kề		11.301,87	80	9.041,50	5	45.207,48	4	86	27,55
2.1	Đất ở liền kề 01	LK.01	968,62	80	774,90	5	3.874,48	4	8	
2.2	Đất ở liền kề 02	LK.02	2.400,09	80	1.920,07	5	9.600,36	4	18	
2.3	Đất ở liền kề 03	LK.03	840	80	672,00	5	3.360,00	4	7	
2.4	Đất ở liền kề 04	LK.04	2.208,00	80	1.766,40	5	8.832,00	4	16	
2.5	Đất ở liền kề 05	LK.05	2.145,22	80	1.716,18	5	8.580,88	4	17	
2.6	Đất ở liền kề 06	LK.06	2.739,94	80	2.191,95	5	10.959,76	4	20	
3	Đất ở kết hợp dịch vụ		8.792,49	76,13	6.693,49	8	37.893,98	4,31	61	21,43
3.1	Đất ở kết hợp dịch vụ 01	ODV01	2.270,02	65	1.475,51	8	11.804,10	5,2	11	
3.2	Đất ở kết hợp dịch vụ 02	ODV02	2.296,03	80	1.836,82	5	9.184,12	4	18	

3.3	Đất ở kết hợp dịch vụ 03	ODV03	1.654,36	80	1.323,49	5	6.617,44	4	12	
3.4	Đất ở kết hợp dịch vụ 04	ODV04	498,08	80	398,46	5	1.992,32	4	3	
3.5	Đất ở kết hợp dịch vụ 05	ODV05	2.074	80	1.659,20	5	8.296,00	4	17	
4	Đất cây xanh	CX	1.346,74	5	67,34	1	67,34	0,05		3,28
5	Taluy	TL	2.885,25							7,03
5.1	Taluy 01	TL.01	2.142,61							
5.2	Taluy 02	TL.02	742,64							
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	158,45	5	7,92	1	7,92	0,05		0,39
7	Đất giao thông		15.793,37							38,49
	Tổng		41.029,75	39,27	16.110,88	8	84.078,62	2,05	147	100

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

- Khu đất ở dịch vụ bao gồm các công trình nhà phố thương mại (shophouse), được bố trí dọc các tuyến giao thông chính mở ra không gian cho những tuyến phố thương mại, tạo dòng dịch chuyển, phục vụ người dân tham gia hoạt động kinh doanh, mua sắm.

- Khu nhà liền kề bao gồm các công trình ở hình thành dọc trên những tuyến đường nội bộ tạo không gian ở sạch sẽ, thoáng mát và yên tĩnh gắn liền với các không gian công cộng và dịch vụ tiện ích khác trong khu vực.

- Không gian cây xanh nằm ở vị trí trung tâm là không gian mở và cũng là không gian có tính kết nối cho toàn khu. Trong đó được chia ra các không gian động, không gian tĩnh và bán động tĩnh, nhằm phục vụ đa dạng các nhu cầu hoạt động.

- 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. Đảm bảo bố trí hợp lý tổng mặt bằng cảnh quan sân vườn với tỷ trọng cây xanh phù hợp tiêu chuẩn công trình công cộng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, từ Nam ra Bắc; cao độ cao nhất +4.30m, cao độ thấp nhất +3,75m.

- Các vị trí chênh cao giữa công trình với công trình, giữa công trình với đường giao thông, giữa đường dạo và nền tự nhiên sẽ được xử lý bằng taluy đất, đảm bảo ổn định nền, chống sạt lở khi xây dựng.

- Đắp đất theo quy phạm thiết kế thi công, dự kiến khối lượng đắp là 95.409,34m³.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Mạng lưới đường theo quy hoạch phân khu giúp kết nối thuận lợi tới đường trục Khu kinh tế nổi dài, các tuyến đường theo quy hoạch phân khu bao gồm: Tuyến đường ĐN1 có lộ giới 30m(6,5m-17m-6,5m); D4 có lộ giới 24m (5m-14m-5m); D6 có lộ giới 30m (6,5m-17m-6,5m); N3 có lộ giới 24m(5m-14m-5m).

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường nội bộ NB1, NB2, NB3, NB4 có lộ giới 14m(3,5m-7m-3,5m), các tuyến đường nội bộ này kết nối trực tiếp với các tuyến đường D4; D6; N3 theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài.

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

c) 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 $\Phi 600$ dọc theo các tuyến đường nội bộ để thu gom nước mưa dẫn ra hệ thống cống bê tông ly tâm $\Phi 1200$ theo quy hoạch phân khu nằm ở phía Tây dự án, thoát nước về sông Cây Bông.

- Xây dựng hệ thống cống bê tông ly tâm $\Phi 800$ dọc tuyến đường D6 thu nước đổ về mương tiêu theo quy hoạch phân khu.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu xây dựng dùng nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước D200 trạm tăng áp Cát Chánh. Về lâu dài khu vực được bổ sung thêm nguồn nước từ Nhà máy nước Nhơn Hội.

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D110, D63, D50.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, với tổng công suất là 160m³/ngàyđêm.

- 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.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ hệ thống điện lưới Quốc gia qua trạm nguồn 110kV nối cấp Nhơn Hội (2x63MVA) và thông qua tuyến đường dây 22kV.

- Xây dựng 02 trạm biến áp có tổng công suất khoảng 720kVA để cấp điện cho phụ tải nhỏ.

e) 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 trung tâm của khu quy hoạch để xử lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Công suất trạm xử lý nước thải 130 m³/ngày đêm

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

7. Quy định quản lý xây dựng 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, đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, 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, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; 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 QT;
- Lưu: VT, K6.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long