

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Quản thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong**

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;

Căn cứ 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;

Thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 21/12/2020 liên quan đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quản thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 10/TTr-BQL ngày 04/02/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quản thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc địa phận xã Cát Tiến, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Đông giáp dự án đầu tư xây dựng Thiền viện Thiên Hưng;
- Phía Tây giáp núi Bà;
- Phía Nam giáp Khu dân cư hiện trạng và tuyến đường ĐT 639;
- Phía Bắc giáp núi Bà.

b) *Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch:* Diện tích khu quy hoạch được điều chỉnh giảm từ 115,14ha (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 09/02/2017) còn 22,13ha (221.352,12m²).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Về cơ bản, giữ nguyên như mục tiêu của quy hoạch đã phê duyệt, đó là:

- Quy hoạch chi tiết Quần thể du lịch, lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực Chùa Linh Phong nhằm tổ chức quy hoạch hợp lý về không gian của quần thể khu du lịch và kết nối vào không gian của tuyến du lịch sinh thái Phương Mai - Núi Bà, Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Làm cơ sở để điều chỉnh 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 22,13ha (221.352,12m²), cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) *Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:*

Stt	Chức năng sử dụng đất	Theo quy hoạch đã được phê duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu tâm linh	284.540,62	24,71	221.352,12	100,00
I	Khu tâm linh 1	30.559,99	2,65	31.431,02	14,20
II	Khu tâm linh 2	42.631,42	3,70	31.232,70	14,11
III	Khu tâm linh 3	8.724,70	0,76	2.703,04	1,22
IV	Khu tâm linh 4	47.469,27	4,12	10.995,26	4,97
V	Đất cây xanh cảnh quan	123.343,21	10,71	94.674,90	42,77
VI	Đất giao thông	29.276,70	2,54	12.731,31	5,75
VII	Khu dịch vụ và Bãi đỗ xe	-	-	37.583,89	16,98
VIII	Mặt nước	2.535,33	0,22	-	-
B	Khu thiên viện	90.795,70	7,89	-	-
C	Khu mật viện	105.973,47	9,20	-	-
D	Khu tượng đài chiến thắng	25.468,26	2,21	-	-
E	Khu vườn tượng danh nhân	150.621,93	13,08	-	-
F	Khu thiên thất	336.104,41	29,19	-	-
G	Khu cây xanh cảnh quan-mặt nước	144.112,51	12,52	-	-
H	Bãi đỗ xe trung tâm	13.800,00	1,20	-	-
	Tổng	1.151.416,90	100,00	221.352,12	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Khu tâm linh 1	TL-01	31.431,02					14,20
1	Trục đường hành lễ, đại Phật tượng	TL	14.471,78	4.321,03	29,86		0,30	
2	Quảng trường Pháp Luân	QT-01	14.352,80					
3	Tranh gồm 1	TG-01	1.080,64					
4	Tranh gồm 2	TG-02	1.082,37					
5	Lầu Quan Âm	TQA	443,43	40,35	9,10		0,09	
II	Khu tâm linh 2	TL-02	31.232,70					14,11
1	Vườn tượng thế giới	VTTG	31.232,70					
III	Khu tâm linh 3	TL-03	2.703,04					1,22
1	Khu dịch vụ	DV-02	1.504,46	1.504,46	100,00	2,00	2,00	
2	Bảo tháp Dược sư	BT	1.198,58	479,43	40,00		0,40	
IV	Khu tâm linh 4	TL-04	10.995,26	4.362,10	39,67	1,00	0,40	4,97
1	Đền thờ Tổ Quốc	DTTQ	7.482,05	3.661,48	48,94	1,00	0,49	
2	Thư quán	TQ	3.513,21	700,62	19,94	1,00	0,20	
V	Đất cây xanh cảnh quan	CX	94.674,90					42,77
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX-01	8.584,71					
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX-02	37.944,84					
3	Cây xanh cảnh quan 3	CX-03	39.663,19					
4	Cây xanh cảnh quan 4	CX-04	8.482,16					
VI	Đất giao thông	GT	12.731,31					5,75
VII	Khu dịch vụ và Bãi đỗ xe	DV-BX	37.583,89					16,98
1	Khu dịch vụ	DV-01	28.795,46	3.661,68	12,72	2,00	0,25	
2	Bãi đỗ xe trung tâm	BX-01	8.788,43					
	Tổng		221.352,12					100,00

5. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Cập nhật quy mô, diện tích một số hạng mục công trình đã xây dựng trên hiện trường theo đúng thực tế, đồng thời điều chỉnh bổ sung một số khu vực chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm phù hợp với điều kiện hiện nay.

- Điều chỉnh đưa các hạng mục như khu thiền viện, khu mật viện, khu tượng đài chiến thắng, khu vườn tượng danh nhân, khu vực vương giải phóng mặt bằng dọc

tuyến đường ĐT639... ra ngoài ranh giới quy hoạch, theo đó diện tích giảm từ 115,14ha xuống còn 22,13ha.

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

- Tổ chức khu quảng trường lớn mô phỏng hình tượng của bánh xe Pháp Luân làm hướng đón giao thông chủ đạo, hai bên quảng trường bố sung hai bức tranh ghép gốm.

- Tuyến đường bậc thang lên khu tượng Phật với chiều dài 372,35m. Tổng số bậc lên đến pho tượng là 678, bao gồm ba chặng dừng chân, tượng trưng cho 3 điểm giới, định, tuệ trong Phật giáo. Tại điểm dừng chân thứ nhất nổi ra lầu Quan Âm. Tại điểm dừng chân thứ 2 và 3 là khu cảnh quan, nối sang chùa Linh Phong, khu tượng Dược Sư.

- Không gian phụ trợ dưới chân Tượng Phật là nơi thuyết pháp, trưng bày và giới thiệu quá trình hình thành và phát triển Phật giáo nói chung và Phật giáo Việt Nam nói riêng.

- Tượng Phật Thích Ca Mâu Ni thời hiện tại với tổng chiều cao cả công trình 69m.

- Khu vườn tượng thế giới: Khu công viên mang phong cách thiền, mô phỏng lại một số các công trình điêu khắc Phật giáo nổi tiếng trên thế giới được thu nhỏ lại theo tỷ lệ thích hợp.

- Khu bảo tháp Dược sư: Bố trí cạnh trục đường hành lễ, khu vực sát chùa Linh Phong là điểm nhấn cho khu vực.

- Khu đền thờ Quốc Tổ, đền thờ danh tướng, danh sĩ, đều được bố trí trọn vẹn khu phía trái quảng trường Pháp luân. Khu vực này là một không gian tâm linh riêng biệt thờ tự Quốc Tổ, danh nhân Việt Nam.

- Khu dịch vụ và bãi đỗ xe được bố trí tách biệt về phía Tây Nam cạnh khu thư quán với quy mô khoảng 3,75ha phục vụ nhu cầu khách du lịch với tổ hợp 2 khu quầy bán hàng lưu niệm và nhà trưng bày đối xứng nhau, dịch vụ giải khát, nhà điều hành, thiền thất và nhà ở nhân viên.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch chia làm 2 loại địa hình cơ bản: Địa hình đồi núi có độ dốc lớn; địa hình tương đối bằng phẳng dưới chân núi sát mặt đường ĐT639. Thiết kế san nền tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, chỉ san gạt khu vực xây dựng công trình.

- Cao độ san nền thấp nhất là +7,00m, cao nhất là +129,0m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ĐT639 có lộ giới 30m tiếp giáp phía Nam của dự án.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức hệ thống giao thông đối nội trong phạm vi dự án để kết nối các khu chức năng, với các tuyến đường có mặt cắt ngang 3,0 – 6,0m.

- Tuyến đường chính kết cấu bê tông xi măng M250-300, đường dạo xếp đá hộc, mạch trồng cỏ hoặc lát đá thô tự nhiên, nền sân quảng trường lát gạch Block.

c) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát nước chính theo hướng san nền, thu gom qua các hố ga, dẫn vào hệ thống mương hở bê tông cốt thép B400 sau đó dẫn đến các vị trí cống thoát nước qua đường hiện trạng trên tuyến đường ĐT639.

- Đối với khu vực cây xanh thảm cỏ được thoát theo hướng tự thấm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước chung trên trục đường tỉnh lộ 639.

- Hệ thống cấp nước thiết kế theo mạch cụt, được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, với nhu cầu cấp nước sinh hoạt là $517\text{m}^3/\text{ngàyđêm}$, nhu cầu cấp nước chữa cháy là 324m^3 .

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D110, D63, D40.

- Xây dựng 2 bể chứa nước, mỗi bể dung tích 85m^3

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Xây dựng 01 trạm biến áp 630kVA để cấp điện cho toàn khu quy hoạch. Tuyến đường dây 22kV cấp cho trạm biến áp được đấu nối với tuyến đường dây 22kV nằm trên đường tỉnh lộ 639, sát ranh giới phía Đông Nam của khu đất.

- Các tuyến hạ thế bằng cáp ruột đồng chôn ngầm trong đất. Toàn bộ cáp được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực chôn ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện $592\text{kW}/\text{ngày đêm}$.

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. Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi xử lý tại các bể xử lý cục bộ, được dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý, đảm bảo theo hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Công suất trạm xử lý nước thải $414\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội An Lương có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và 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 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; đồng thời căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch này, Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối

hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo đúng 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; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Giám đốc Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội An Lương 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