

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Đầu tư xây dựng Thiền viện Thiên Hưng

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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 111/TTr-BQL ngày 06/9/2019,

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 công trình: Đầu tư xây dựng Thiền viện Thiên Hưng.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm quy hoạch công trình thuộc xã Cát Tiến, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ ĐT639
- Phía Tây và phía Bắc giáp núi Bà
- Phía Nam giáp dự án Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích quy hoạch là 668.651,27m² (66,865ha).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Đầu tư khu thiền viện với tính chất du lịch văn hóa lịch sử, tâm linh, là không gian nghỉ dưỡng sinh thái, với các sản phẩm văn hóa, dịch vụ công cộng, giải trí dã ngoại...

- Kết nối không gian kiến trúc cảnh quan và đảm bảo lưu thông với dự án Quần thể du lịch, lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong liền kề dự án, đồng thời 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 lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

(Chữ ký)

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 66,865ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng công trình	134.686,02	20,14
I	Khu Thiền viện	57.406,91	8,59
II	Khu văn hóa Việt - Nhật	77.279,11	11,56
B	Đất cây xanh mặt nước	470.138,68	70,31
C	Đất giao thông, bãi đậu xe	60.975,78	9,12
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.850,79	0,43
	Tổng cộng	668.651,27	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Các hạng mục xây dựng	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SDD
A	Đất xây dựng công trình		134.686,02		21.441,92		68.093,84	
I	Khu Thiền viện		57.406,91		11.522,60		26.214,92	
1	Nhà điều hành	I-1	422,53	100,00	422,53	2	845,06	2,00
2	Hồ cảnh quan	I-2	27.455,42					
3	Nhà Thủy tạ	I-3	745,54	100,00	745,54	2	1.491,08	2,00
4	Nhà bếp ăn	I-4	1.308,86	100,00	1.308,86	2	2.617,72	2,00
5	Nhà Tăng chung	I-5	3.634,47	39,27	1.427,26	2	2.854,51	0,79
6	Đại điện	I-6	7.442,92	44,41	3.305,40	3	9.916,20	1,33
7	Tháp chuông	I-7	104	100,00	104,00	3	312,00	3,00
8	Nhà Thiền đường	I-8	380,79	100,00	380,79	3	1.142,37	3,00
9	Thất viện chủ	I-9	269,91	100,00	269,91	3	809,73	3,00
10	Thủy đình	I-10	294,74	14,66	43,21	1	43,21	0,15
11	Điện thờ	I-11	55,82	100,00	55,82	2	111,64	2,00
12	Nhà Tăng xá	I-12	630,8	100,00	630,80	2	1.261,60	2,00
13	Đồi Tĩnh tâm	I-13	7.414,70					
14	Nhà Bảo tàng - Thư viện	I-14	380,79	100,00	380,79	2	761,58	2,00
15	Chòi vọng biển	I-15	997,55	100,00	997,55	1	997,55	1,00
16	Khu cây xanh cảnh quan, dạo bộ	I-16	2.827,43					
17	Nhà giảng đường	I-17	525	100,00	525,00	2	1.050,00	2,00
18	Nhà hội nghị + bãi đậu xe ngầm	I-18	2.465,51	35,49	875,01	2	1.750,02	0,71
19	Bảo Tháp	I-19	50,13	100,00	50,13	5	250,65	5,00
II	Khu văn hóa Việt - Nhật		77.279,11		9.919,33		41.878,91	
1	Nhà điều hành	II-1	9.035,94	28,59	2.583,38	2	5.166,75	0,57
2	Công viên Việt - Nhật	II-2	31.415,98					
3	Chùa Nhật	II-3	2.958,00	40,57	1.200,06	2	2.400,12	0,81
4	Nhà hàng ẩm thực	II-4	5.787,70	23,53	1.361,85	4	5.447,38	0,94

5	Khu lưu trú phục vụ du lịch	II-5	17.754,20	21,76	3.863,31	7	27.043,20	1,52
6	Khu dịch vụ	II-6	4.248,40	6,37	270,62	2	541,25	0,13
7	Nhà Thiền Nhật	II-7	6.078,89	10,53	640,11	2	1.280,21	0,21
B	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước		470.138,68					
1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	462.539,27					
2	Đất mặt nước	MN	7.599,41					
C	Đất giao thông, bãi đậu xe		60.975,78					
1	Đất bãi đậu xe	II-8	12.551,29					
2	Đất đường giao thông nội bộ		48.424,49					
D	Đất hạ tầng kỹ thuật		2.850,79					
1	Khu hạ tầng đầu nối Khu Thiền viện	HT1	1.274,57					
2	Khu hạ tầng đầu nối Khu Văn hóa Việt - Nhật	HT2	1.603,25					
	Tổng cộng		668.651,27	3,21	21.441,92		68.093,84	

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

Không gian kiến trúc cảnh quan của công trình Đầu tư xây dựng Thiền Viện Thiên Hưng được tổ chức thành 02 không gian chính, cụ thể như sau:

a) *Khu Thiền viện Thiên Hưng*: Là khu vực tổ chức các hoạt động đại chúng, tu tập giảng dạy và khu tu thiền cho các vị cao tăng, hành giả, cư sĩ, bao gồm các hạng mục công trình:

- Khu trung tâm của Khu Thiền viện Thiên Hưng được tổ chức tại khu vực trung tâm dự án, với các công trình như: Đại điện liên thông với Tháp chuông, Nhà ở Tăng chúng, Nhà thiền thất, Nhà Tăng xá, Nhà thư viện, Đồi Tĩnh tâm, Khu vực hồ cảnh quan, Nhà giảng đường – nơi giảng dạy, học tập của các vị cao tăng, chư tăng.

- Khu Quảng trường là điểm nhấn của khu trung tâm, với bức tượng Thần Đăng bằng đồng mang dáng uy nghi.

- Thiền viện Thiên Hưng tổ chức các hoạt động đại chúng, các sự kiện của Phật giáo nên bố trí Nhà hội nghị, kết hợp nhà xe ngầm bên trái cổng phụ. Trong khu vực Thiền viện bố trí nhiều hồ cảnh quan, suối cảnh quan kết hợp với đồi cảnh quan giúp cho các hành giả đến nơi đây cảm giác được thanh tịnh.

- Khu vực bếp, nhà ăn được bố trí phía Đông Nam phục vụ cho các chư tăng, hành giả. Bên cạnh Nhà bếp ăn là Nhà Thủy tạ là nơi các cao tăng nghỉ ngơi và tổ chức các hoạt động tu thiền. Các vị cao tăng, hành giả hoạt động tu thiền nhiều ngày được bố trí chỗ ở tại Nhà Chư tăng và Nhà Tăng xá.

b) *Khu Văn hóa Việt Nhật*: Là khu dịch vụ, nơi giao thoa, kết hợp 2 nền văn hóa Phật giáo lớn của phương Đông (Việt Nam và Nhật Bản), được tổ chức để phục vụ du khách và phật tử, gồm các hạng mục công trình:

- Cổng vào Khu văn hóa tiếp giáp với đường ĐT639, có bãi đậu xe trung tâm, nhà điều hành và khu lưu niệm.

- Công viên Việt – Nhật là hạng mục thể hiện sự giao thoa, kết hợp 2 nền văn hóa Việt Nam – Nhật Bản.

- Chùa Nhật và Nhà Thiền Nhật là 2 hạng mục mang đậm bản sắc Phật giáo Nhật Bản.

- Nhà tiếp đón, Khu lưu trú và Khu dịch vụ phục vụ nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng cho du khách trong nước cũng như du khách nước ngoài.

- Tuyến đường giao thông nội bộ nối Khu Thiền viện Thiên Hưng và Khu văn hóa Việt Nhật tạo thành một trục giao thông xuyên suốt toàn bộ khu vực dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ĐT 639.

- Giao thông nội bộ: Là các tuyến giao thông liên kết các khu chức năng trong khu quy hoạch:

+ Tuyến đường trục chính của dự án có lộ giới: 29m.

+ Tuyến đường nội bộ dự án có lộ giới là 7m, 5m.

+ Các tuyến đường dạo bộ có lộ giới 3m.

- Kết cấu đường chủ yếu là bê tông xi măng, các tuyến đường dạo lát đá tự nhiên hoặc lát đá hộc trồng cỏ tạo cảnh quan.

b) Quy hoạch san nền:

Giải pháp thiết kế san nền tuân thủ theo nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo vệ hệ thống cây xanh cảnh quan hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy, chia thành 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nước mưa từ khu vực phía Bắc và phía Tây dự án được thu gom vào các hồ ga, sau đó được dẫn thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa dọc tuyến đường ĐT 639 và các hồ điều hòa phía Tây dự án.

+ Lưu vực 2: Nước mưa khu vực trung tâm và phía Nam dự án được thu gom vào các hồ ga và dẫn thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa dọc tuyến đường ĐT639 và hồ điều hòa phía Nam dự án.

- Mạng lưới nước mưa của khu dự án được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép với đường kính đảm bảo thu thoát nước mưa theo quy định.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nước từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới đường ống sử dụng hệ thống mạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp với mạng cụt), sử dụng ống HDPE với đường kính D50, D100, D200.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ là 150m.

- Nhu cầu cấp nước: Tổng công suất cấp nước là: $1.279\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV dọc theo tuyến đường ĐT639.

- Xây dựng 02 trạm biến áp với tổng công suất: $1.000\text{kVA} \times 2 = 2.000\text{kVA}$ để cấp điện cho toàn dự án.

- Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới đất

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng bóng đèn Sodium cao áp, đảm bảo độ chói trung bình theo quy định.

e) Quy hoạch 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. Tổng nhu cầu nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt là 400m³/ng đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng của dự án được thu gom, dẫn về trạm xử lý tập trung đặt tại phía Tây Nam dự án để xử lý. Nước thải xử lý đảm bảo đạt các quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT theo như hồ sơ đánh giá tác động môi trường được duyệt.

- Nước thải sau khi xử lý được dẫn về các hồ điều hòa, phục vụ cho dự án, không thải ra môi trường.

- 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 xây dựng theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Thiên Hưng Mỹ Thọ có 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 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.

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; Giám đốc Công ty TNHH Thiên Hưng Mỹ Thọ 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. PCT Phan Cao Thắng;
- PVP KT;
- Lưu: VT. K6.



Phan Cao Thắng