

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch resort cao cấp phía Bắc (Điểm số 2)

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 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 17/TTr-BQL ngày 30/3/2017;

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: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch resort cao cấp phía Bắc.

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

a) Phạm vi ranh giới:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch là không gian phát triển du lịch cao cấp phía Bắc (Điểm số 2) thuộc tuyến du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp không gian phát triển du lịch công cộng phía Bắc;
- Phía Nam giáp phần diện tích phục vụ công cộng cho nhân dân và du khách tiếp cận biển;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) Diện tích: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 98,56ha (giảm 12,47ha so với quy hoạch đã phê duyệt).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới dự án theo hướng cắt giảm một phần ranh giới phía Nam để phục vụ công cộng, nhân dân và du khách tiếp cận biển; đồng thời điều chỉnh các

phân khu chức năng cho phù hợp với mục tiêu kinh doanh của Nhà đầu tư, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển với các loại hình sản phẩm đa dạng như: Khu khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị, tổ chức sự kiện, biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow, spa... để phục vụ nhu cầu của du khách.

- Góp phần đẩy nhanh hiện thực hóa Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội, Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh là 98,56ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Số phòng	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số SĐĐ (%)
1	Đất du lịch dịch vụ, khách sạn		58.977,70	5,0	1.326,0	31.540,0			221.081,0	
a	Dịch vụ khách sạn 1	DVKS 1	6.518,60	1	94,0	3.911,0	60,0	4	15.645,0	2,4
b	Dịch vụ khách sạn 2	DVKS 2	8.541,30	1	184,0	3.844,0	45,0	8	30.749,0	3,6
c	Dịch vụ khách sạn 3	DVKS 3	23.536,00	1	621,0	12.945,0	55,0	8	103.558,0	4,4
d	Dịch vụ khách sạn 4	DVKS 4	6.499,10	1	94,0	3.899,0	60,0	4	15.598,0	2,4
đ	Dịch vụ khách sạn 5	DVKS 5	13.882,70	1	333,0	6.941,0	50,0	8	55.531,0	4,0
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng Bungalow		68.722,10	60,0	60,0	13.746,0			13.746,0	
a	Bungalow 1	BGL 1	12.190,40	14	14	2.438,0	20,0	1	2.438,0	28,0
b	Bungalow 2	BGL 2	5.609,00	7	7	1.122,0	20,0	1	1.122,0	15,0
c	Bungalow 3	BGL 3	3.879,60	7	7	776,0	20,0	1	776,0	14,0
d	Bungalow 4	BGL 4	13.618,00	7	7	2.724,0	20,0	1	2.724,0	14,0
đ	Bungalow 5	BGL 5	20.987,50	16	16	4.198,0	20,0	1	4.198,0	32,0
e	Bungalow 6	BGL 6	8.249,10	6	6	1.650,0	20,0	1	1.650,0	12,0
g	Bungalow 7	BGL 7	4.188,50	3	3	838,0	20,0	1	838,0	6,0
3	Đất Villa biệt thự		69.055,71	37,0	37,0	27.620,0			55.137,0	
a	Villa biệt thự 1	BT 1	12.144,50	9	9	4.856,0	40,0	2	9.716,0	0,8
b	Villa biệt thự 2	BT 2	3.416,20	4	4	1.366,0	40,0	2	2.733,0	0,8
c	Villa biệt thự 3	BT 3	2.658,40	3	3	1.063,0	40,0	2	2.127,0	0,8
d	Villa biệt thự 4	BT 4	1.729,11	2	2	692,0	40,0	2	1.383,0	0,8
đ	Villa biệt thự 5	BT 5	23.758,60	7	7	9.503,0	40,0	2	19.007,0	0,8
e	Villa biệt thự 6	BT 6	10.570,00	5	5	4.228,0	40,0	2	8.456,0	0,8
g	Villa biệt thự 7	BT 7	5.115,20	2	2	2.046,0	40,0	2	4.092,0	0,8
h	Villa biệt thự 8	BT 8	6.089,20	3	3	2.436,0	40,0	2	4.817,0	0,8
i	Villa biệt thự 9	BT 9	3.574,50	2	2	1.430,0	40,0	2	2.806,0	0,8
4	Đất cây xanh công viên		88.630,10	-	-	4.431,0			4.431,0	
a	Cây xanh công viên 1	CXCV 1	2.504,80			125,0	5,0	1	125,0	0,05
b	Cây xanh công viên 2	CXCV 2	4.059,40			203,0	5,0	1	203,0	0,05
c	Cây xanh công viên 3	CXCV 3	3.448,40			172,0	5,0	1	172,0	0,05
d	Cây xanh công viên 4	CXCV 4	3.926,00			196,0	5,0	1	196,0	0,05
đ	Cây xanh công viên 5	CXCV 5	3.559,20			178,0	5,0	1	178,0	0,05
e	Cây xanh công viên 6	CXCV 6	2.732,90			137,0	5,0	1	137,0	0,05
g	Cây xanh công viên 7	CXCV 7	6.780,10			339,0	5,0	1	339,0	0,05
h	Cây xanh công viên 8	CXCV 8	4.482,70			224,0	5,0	1	224,0	0,05
i	Cây xanh công viên 9	CXCV 9	5.340,40			267,0	5,0	1	267,0	0,05
k	Cây xanh công viên 10	CXCV 10	875,70			44,0	5,0	1	44,0	0,05

Trần Văn Bình
2

l	Cây xanh công viên 11	CXCV 11	6.370,90			319,0	5,0	1	319,0	0,05
m	Cây xanh công viên 12	CXCV 12	15.680,90			784,0	5,0	1	784,0	0,05
n	Cây xanh công viên 13	CXCV 13	3.071,60			154,0	5,0	1	154,0	0,05
o	Cây xanh công viên 14	CXCV 14	1.648,20			82,0	5,0	1	82,0	0,05
p	Cây xanh công viên 15	CXCV 15	12.179,30			609,0	5,0	1	609,0	0,05
q	Cây xanh công viên 16	CXCV 16	11.969,60			598,0	5,0	1	598,0	0,05
5	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước		182.345,60							
6	Đất cây xanh phòng hộ		111.297,50							
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi xe		13.191,70	-	-	3.718,0			3.718,0	
a	Hạ tầng kỹ thuật 1	KT 1	3.569,60			892,0	25,0	1	892,0	0,25
b	Hạ tầng kỹ thuật 2	KT 2	8.422,10			2.106,0	25,0	1	2.106,0	0,25
c	Hạ tầng kỹ thuật 3	KT 3	400,00			240,0	60,0	1	240,0	0,60
d	Hạ tầng kỹ thuật 4	KT 4	400,00			240,0	60,0	1	240,0	0,6
đ	Hạ tầng kỹ thuật 5	KT 5	400,00			240,0	60,0	1	240,0	0,6
8	Bãi biển		129.832,70							
9	Mặt nước biển		219.310,30							
10	Đất giao thông		44.285,62							
	Tổng cộng		985.649,03	102,0	1.423,0	81.055,0			298.113,0	

5. Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh cắt giảm một phần ranh giới phía Nam dự án để tạo quỹ đất phục vụ công cộng, nhân dân và du khách tiếp cận biển. Theo đó, diện tích dự án sau khi điều chỉnh là 98,56ha.

- Chuyển đổi các phân khu chức năng phía Bắc dự án, đồng thời điều chỉnh bố cục, vị trí, quy mô toàn bộ các khu chức năng so với quy hoạch được duyệt, nhằm phù hợp với mục tiêu kinh doanh mới của doanh nghiệp.

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Khu du lịch resort cao cấp phía Bắc được chia thành các phân khu chức năng chính như sau:

- *Khu phía Bắc dự án:* Theo quy hoạch được duyệt là Khu xử lý nước thải, hồ điều hòa, các công trình thể thao dưới nước... nay điều chỉnh thành Khu Bungalow du lịch nghỉ dưỡng, Khu villa biệt thự, Khu dịch vụ du lịch nhà hàng, khách sạn... Bố cục không gian theo dạng xương cá, dọc theo các đường nhánh vuông góc với bờ biển nhằm tạo hướng nhìn ra biển cho tất cả các hạng mục công trình. Các hạng mục được thiết kế theo phong cách hiện đại, sang trọng với kết cấu kiên cố, là khu vực trung tâm của dự án.

- *Khu phía Nam dự án:* Theo quy hoạch được duyệt là các khu chức năng như: Khu hội thảo, Khu khách sạn trung tâm, Khu dịch vụ, Khu công viên resort, Khu villa pool, Khu đón tiếp, Khu thư viện - dịch vụ, Khu villa spa... nay tổ chức quy hoạch lại với các khu chức năng: Khu dịch vụ, nhà hàng, khách sạn trung tâm, khu bungalow, villa, công viên cây xanh, sân tennis, cây xanh cảnh quan, bãi biển... Kiến trúc cảnh quan được định hướng theo phong cách kiến trúc sinh thái, bảo tồn khu rừng dương hiện hữu. Khu khách sạn trung tâm với kiến trúc độc đáo hình cánh cung, các tầng được thiết kế giật cấp sẽ là điểm nhấn chính của dự án.

- Mặt nước biển và bãi biển được sử dụng để phục vụ dân cư khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và du khách, không giao nhà đầu tư quản lý.

Trần Đức

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

Giải pháp san nền tôn trọng địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình (lộ giới 65m).

- Cao độ san nền tối thiểu: +4,0m;

- Cao độ san nền tối đa: +16,5m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) đã được xây dựng, có lộ giới 65m.

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

- + Tuyến ĐS1 và ĐS2 kết nối với đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội, có lộ giới 24m (9m-6m-9m) và 30m (12m-6m-12m).

- + Tuyến đường kết nối giữa các khu chức năng, có lộ giới 6m.

- + Các tuyến đường dạo và đường nhánh, có lộ giới 4m.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước bản và theo nguyên tắc tự chảy, chia thành 02 hướng thoát nước chính, từ hướng Đông Nam xuống Tây Bắc và từ Tây sang Đông.

- Nước mưa của các khu chức năng được thu gom vào các cống ngầm D600, D800, D1000, D1200 để thu gom và dẫn thoát ra biển.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Trong giai đoạn trước mắt sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ. Về lâu dài sử dụng nguồn nước từ dự án Nhà máy nước Nhơn Hội tại Khu cây xanh cách ly giữa Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu C).

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất nước sạch là 866m³/ngày đêm. Sử dụng ống uPVC D150; D100 và D60.

- Cấp nước cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến trung thế 22kV hiện trạng phía Bắc dự án, cấp cho 08 trạm biến áp 22/0.4kV bằng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông để cấp điện cho toàn khu du lịch. Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới hè đường.

- Tổng công suất thiết kế là 4,6MVA.

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông. Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép, luồn trong ống nhựa đi ngầm dưới hè đường.

- Đèn chiếu sáng công cộng sử dụng bóng đèn cao áp Sodium 150W.

Mudm

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 và theo nguyên tắc tự chảy. Tổng công suất nước thải sinh hoạt là 550m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng được thu gom bằng hệ thống ống HDPE 300, sau khi được xử lý cục bộ được dẫn về 02 trạm xử lý tập trung với công suất 250m³/ngày đêm và 300m³/ngày đêm. Nước thải xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C theo QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó được dẫn thoát ra biển.

- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đề 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, Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Giám đốc Công ty TNHH MTV Thanh Niên Bình Định 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 CN;
- Lưu: VT, K6. *phc*



Phan Cao Thắng