

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án Phương Mai Bay Resort**

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 47/TTr-BQL ngày 09/5/2019,

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 dự án: Phương Mai Bay Resort

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực quy hoạch là một phần của Điểm số 2, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort
- Phía Nam giáp phần còn lại của Điểm số 2, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến

- Phía Đông giáp biển Đông

- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (QL 19B)

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 303.042,12m² (30,3ha).

3. Mục tiêu quy hoạch:

Tuân thủ theo mục tiêu của Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4094/QĐ-UBND ngày 21/11/2018

- Quy hoạch dự án Phương Mai Bay Resort nhằm mục đích xây dựng một Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, với du lịch sinh thái biển đặc thù, đạt tiêu chuẩn quốc tế 5 sao, nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch tham quan của du khách, kết hợp

với hội thảo, hội nghị, vui chơi giải trí, cắm trại... với các hạng mục chủ yếu như: Biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, các dịch vụ đa năng... để phục vụ nhu cầu của du khách.

- 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 303.042,12m² (30,3ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	72.397,60	23,89
a	Đất khách sạn	35.305,43	11,65
b	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	37.092,17	12,24
2	Đất dịch vụ, vui chơi giải trí	49.964,01	16,49
3	Đất giao thông, bãi xe, hạ tầng kỹ thuật, nội bộ	54.619,76	18,02
4	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	72.828,67	24,03
5	Bãi biển (không giao, không cho thuê)	51.426,80	16,97
6	Mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	1.805,28	0,60
Tổng cộng		303.042,12	100,0

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Số tt	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích cây xanh và sân đường nội khu (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		35.305,43						
1.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng 1	KS1	8.121,01	4.282	3.839,01	52,73	10	33.223	4,09
	Khối để các dịch vụ khách sạn			4.282		52,73	3	12.846	1,58
	Khối tháp các buồng phòng khách sạn			2.911		35,85	7	20.377	2,51
1.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng 2	KS2	8.440,68	4.282	4.158,68	50,73	10	33.223	3,94
	Khối để các dịch vụ khách sạn			4.282		50,73	3	12.846	1,52
	Khối tháp các buồng phòng khách sạn			2.911		34,49	7	20.377	2,41
1.3	Đất khách sạn nghỉ dưỡng 3	KS3	18.743,74	9.820	8.923,74	52,39	10	67.148	3,58
	Khối để các dịch vụ khách sạn			9.820		52,39	3	29.460	
	Khối tháp các buồng phòng khách sạn			5.384		28,72	7	37.688	
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		37.092,17	15.896	21.196,17	42,86	1	15.896	0,43
2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 1	B2-1	6.912,94	3.264	3.648,94	47,22	1	3.264	0,47
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 2	B3-1	6.914,03	3.264	3.650,03	47,21	1	3.264	0,47
2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 3	B3-2	2.592,66	1.224	1.368,66	47,21	1	1.224	0,47

2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 4	B3-3	2.592,66	1.224	1.368,66	47,21	1	1.224	0,47
2.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 5	B3-4	7.777,79	3.672	4.105,79	47,21	1	3.672	0,47
2.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 6	B2-2	1.473,14	464	1.009,14	31,50	1	464	0,31
2.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 7	B2-3	1.469,89	464	1.005,89	31,57	1	464	0,32
2.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 8	B3-5	1.469,89	464	1.005,89	31,57	1	464	0,32
2.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 9	B3-6	2.209,50	696	1.513,50	31,50	1	696	0,32
2.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 10	B3-7	2.207,89	696	1.511,89	31,52	1	696	0,32
2.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 11	B3-8	1.471,78	464	1.007,78	31,53	1	464	0,32
3	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước		72.828,67						
3.1	Cây xanh 1	CX1	1.343,22						
3.2	Cây xanh 2	CX2	4.920,45						
3.3	Cây xanh 3	CX3	2.843,54						
3.4	Cây xanh 4	CX4	4.115,41						
3.5	Cây xanh 5	CX5	8.016,10						
3.6	Cây xanh 6	CX6	1.851,30						
3.7	Cây xanh 7	CX7	11.202,34						
3.8	Cây xanh 8	CX8	8.230,36						
3.9	Cây xanh 9	CX9	4.686,50						
3.10	Cây xanh 10	CX10	9.120,83						
3.11	Cây xanh 11	CX11	4.937,63						
3.12	Cây xanh 12	CX12	439,88						
3.13	Cây xanh 13	CX13	1.291,33						
3.14	Cây xanh 14	CX14	525,83						
3.15	Mặt nước 1	MN1	3.042,46						
3.16	Mặt nước 2	MN2	2.616,98						
3.17	Mặt nước 3	MN3	3.644,51						
4	Đất dịch vụ, vui chơi giải trí	DV1	21.016,31	10.092,8	10.923,51	48,02	2	15.316,6	0,73
4.1	Khu tắm bùn, spa			2.827		13,45	1	2.827	
4.2	Khu thiếu nhi			2.042		9,72	2	4.084	
4.3	Khu vui chơi trực nước			2.042		9,72	1	2.042	
4.4	Khu nhà hàng 1			1.304		6,20	2	2.608	
4.5	Khu nhà hàng 2			1.877,8		8,93	2	3.755,6	
5	Đất dịch vụ bãi biển		28.947,70	8.571	20.376,70	29,61			
5.1	Đất dịch vụ 1	DV2	2.858,62	1.250	1.608,62	43,73	1	1.250	0,44
5.2	Đất dịch vụ 2	DV3	2.681,63	974	1.707,63	36,32	1	974	0,36
5.3	Đất dịch vụ 3	DV4	3.065,36	1.000	2.065,36	32,62	1	1.000	0,33
5.4	Đất dịch vụ 4	DV5	8.970,55	1.667	7.303,55	18,58	1	1.667	0,19
5.5	Đất dịch vụ 5	DV6	2.517,78	1.000	1.517,78	39,72	1	1.000	0,40
5.6	Đất dịch vụ 6	DV7	8.853,76	2.680	6.173,76	30,27	1	2.680	0,30
6	Đất nội bộ, bãi xe, hạ tầng kỹ thuật		17.550,25	3.203	14.347,25				
6.1	Đất nội bộ 1	NB1	2.391,57	617	1.774,57	25,80	1	617	0,26
6.2	Đất nội bộ 2	NB2	8.544,63	1.948	6.596,63	22,80	1	1.948	0,23
6.3	Đất kỹ thuật hạ tầng	KT1	1.099	638	461	58,05	1	638	0,58

6.4	Đất bãi xe 1	BX1	1.276,91						
6.5	Đất bãi xe 2	BX2	1.382,06						
6.6	Đất bãi xe 3	BX3	1.315,07						
6.7	Đất bãi xe 4	BX4	1.541,01						
7	Đất giao thông		37.069,51						
8	Đất bãi biển (không giao, không cho thuê)	BB	51.426,80						
9	Đất mặt biển (không giao, không cho thuê)	MB	1.805,28						
Tổng cộng			303.042,12						

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án Phương Mai Bay Resort được chia thành 03 khu vực chính như sau:

- Khu khách sạn cao tầng được tổ chức phía Tây dự án, tiếp cận với đường Quốc lộ 19B cùng với khu nhà đón tiếp để tạo điểm nhấn, cũng như tạo thuận lợi cho việc phục vụ du khách.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng được tổ chức tại khu vực trung tâm dự án và phía Đông dự án để có tầm nhìn hướng biển.

- Khu dịch vụ được tổ chức phía Bắc dự án và tổ chức xen kẽ với các hạng mục nghỉ dưỡng, gồm các công trình: Khu vui chơi nước; Khu vui chơi thiếu nhi; Khu spa – massage; Câu lạc bộ biển; Trung tâm hội nghị; Nhà hàng...

- Hệ thống cây xanh, hồ nước cảnh quan được tổ chức xen kẽ với các hạng mục công trình, đảm bảo môi trường vi khí hậu cho dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Tổ chức san nền tại các khu vực xây dựng công trình và đường giao thông theo nguyên tắc cân bằng đào đắp. Cao độ thấp nhất là +4,5m, cao độ cao nhất là +10,5m.

- Khối lượng đào: 154.383,37 m³, khối lượng đắp: 154.229,11m³.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) phía Tây dự án, có lộ giới 65m.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án. Lộ giới các tuyến đường nội bộ được thiết kế như sau:

- + Tuyến đường gom có lộ giới 20m (5m-15m);

- + Các tuyến đường nhánh có lộ giới 12m (1m-10m-1m); 6m (1m-4m-1m);

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa, vỉa hè lát gạch Terrazo.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa từ các tuyến đường nội bộ của dự án

được thu gom theo hệ thống cống thoát nước, sau đó dẫn về các hồ điều hòa của dự án.

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

- Nước mưa trong dự án được thu gom qua các hố ga bê tông cốt thép, sau đó dẫn thoát bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D400, D600, D800 tùy theo lưu vực thoát.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm để phục vụ thi công. Về lâu dài sử dụng nguồn nước lấy từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất cấp nước là 1.394,78m³/ngày đêm.

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa là 150m/trụ.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV chạy dọc theo đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội, phía Tây dự án.

- Xây dựng 08 trạm biến áp với tổng công suất là 16.240kVA để cung cấp điện cho dự án, sử dụng hệ thống cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn Led 70W.

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 được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, thu gom về trạm xử lý nước thải tại vị trí phía Đông Bắc dự án để xử lý.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải là 1.200m³/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT cũng như đảm bảo quy chuẩn 08-MT:2015/BTNMT, được tái sử dụng, không thải ra môi trường.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại và 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. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Phương Mai Bay 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, 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 cổ phần Phương Mai Bay 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 Nguyễn Phi Long;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. 



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long