

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Maia Quy Nhơn Beach 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 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 khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 05/TTr-BQL ngày 16/01/2018,

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: Maia Quy Nhơn Beach Resort.

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

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

- Phía Bắc giáp phần còn lại của Điểm du lịch số 1 (Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến);
- Phía Nam giáp Khu du lịch Resort Cao cấp phía Bắc;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Diện tích:* Tổng diện tích quy hoạch là 34,2ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm mục đích xây dựng một Khu du lịch cao cấp, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển với các loại hình sản phẩm đa dạng như: Biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng, kinh doanh các dịch vụ du lịch, dịch vụ tổ chức các sự kiện, tắm biển, thể thao nước, trò chơi nước... 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:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Tổng diện tích của dự án là 342.028,927m², trong đó có 1.791,861 m² mặt nước biển; 24.907,916 m² bãi biển, cơ cấu sử dụng đất như sau:

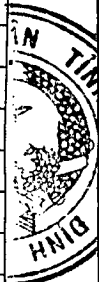
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ %
1	Đất biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng	141.261,156	40.744	28,84	78.082	0,553	41,30
2	Đất dịch vụ	54.545,436	23.247	42,62	46.275	0,848	15,95
3	Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật	11.790,724	3.186	27,02	3.186	0,27	3,45
4	Đất giao thông, cầu tàu	29.726,035					8,69
5	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	78.005,799					22,81
6	Bãi biển (không cho thuê)	24.907,916					7,28
7	Mặt nước biển (không cho thuê)	1.791,861					0,52
	Tổng cộng	342.028,927	67.177	19,64	127.543	1,67	100

b) Cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Chức năng sử dụng	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SĐĐ
Khu 1 (parcel 1)			122.387,908	17.929,0	14,65		17.929,0	0,15
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		52.500,765	11.510,0	21,92		11.510,0	
1.1	Biệt thự phổ thông	B1	7.340,718	1.395,0	19,00	1	1.395,0	0,19
1.2	Biệt thự hồ bơi	B2	8.263,322	1.582,0	19,14	1	1.582,0	0,19
1.3	Biệt thự hồ bơi	B3	8.252,889	1.582,0	19,17	1	1.582,0	0,19
1.4	Biệt thự hồ bơi	B4	8.878,802	1.808,0	20,36	1	1.808,0	0,20
1.5	Biệt thự hồ bơi	B5	8.219,648	1.808,0	22,00	1	1.808,0	0,22
1.6	Biệt thự cao cấp	B6	1.752,832	290,0	16,54	1	290,0	0,17
1.7	Biệt thự 2 phòng ngủ	B7	4.930,860	1.275,0	25,86	1	1.275,0	0,26
1.8	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự 5 phòng ngủ	B8	4.861,694	1.770,0	36,41	1	1.770,0	0,36
2	Đất dịch vụ		18.069,230	5.480,0	30,33		5.480,0	
2.1	Đất dịch vụ - Khu tiếp đón, Nhà tiếp đón	A1-1	2.145,171	286,0	13,33	1	286,0	0,13
2.2	Đất dịch vụ - Khu Spa	A1-2	3.054,090	868,0	28,42	1	868,0	0,28
2.3	Đất dịch vụ - Phòng Đa Năng, Khu vui chơi trẻ em	A1-3	2.409,517	290,0	12,04	1	290,0	0,12
2.4	Đất dịch vụ - Nhà hàng, Bar, Hồ bơi chính	A1-4	4.902,310	1.430,0	29,17	1	1.430,0	0,29
2.5	Đất dịch vụ - Nhà hội nghị	A1-5	2.548,593	900,0	35,31	1	900,0	0,35
2.6	Đất dịch vụ - Sân Tennis	A1-6	3.009,549	1.706,00	56,69	1	1.706,0	0,57
3	Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật		3.481,696	939,0	26,97		939,0	

Handwritten signature 2

4	Đất giao thông		8.018,758					
5	Cây xanh cảnh quan, mặt nước		29.610,44					
6	Bãi biển (không cho thuê)	BB1	9.931,286					
7	Mặt nước biển (không cho thuê)	MNB1	775,737					
Khu 2 (parcel 2)			140.730,724	30.119,0	21,40		52.232,0	0,37
1	Biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng		71.470,632	20.930,0	29,28		37.172,0	
1.1	Khách sạn view sân vườn	H2	7.366,435	2.918,0	39,61	4	11.672,0	1,58
1.2	Biệt thự 4 phòng ngủ	B9	7.025,952	1.872,0	26,64	2	3.744,0	0,53
1.3	Biệt thự 4 phòng ngủ	B10	7.025,952	1.872,0	26,64	2	3.744,0	0,53
1.4	Biệt thự 4 phòng ngủ	B11	6.888,657	1.872,0	27,18	2	3.744,0	0,54
1.5	Biệt thự 4 phòng ngủ	B12	6.888,656	1.872,0	27,18	2	3.744,0	0,54
1.6	Biệt thự 1 phòng ngủ	B13	1.428,136	396,0	27,73	1	396,0	0,28
1.7	Biệt thự 1 phòng ngủ	B14	1.328,665	396,0	29,80	1	396,0	0,30
1.8	Biệt thự 1 phòng ngủ	B15	1.423,686	396,0	27,82	1	396,0	0,28
1.9	Biệt thự 1 phòng ngủ	B16	1.428,136	396,0	27,73	1	396,0	0,28
1.10	Biệt thự 1 phòng ngủ	B17	1.328,665	396,0	29,80	1	396,0	0,30
1.11	Biệt thự 1 phòng ngủ	B18	1.423,687	396,0	27,82	1	396,0	0,28
1.12	Biệt thự 1 phòng ngủ	B19	1.428,135	396,0	27,73	1	396,0	0,28
1.13	Biệt thự 1 phòng ngủ	B20	1.328,664	396,0	29,80	1	396,0	0,30
1.14	Biệt thự 1 phòng ngủ	B21	1.423,687	396,0	27,82	1	396,0	0,28
1.15	Biệt thự 1 phòng ngủ	B22	1.428,14	396,0	27,73	1	396,0	0,28
1.16	Biệt thự 1 phòng ngủ	B23	1.328,665	396,0	29,80	1	396,0	0,30
1.17	Biệt thự 1 phòng ngủ	B24	1.498,107	396,0	26,43	1	396,0	0,26
1.18	Biệt thự 1 phòng ngủ	B25	2.547,675	792,0	31,09	1	792,0	0,31
1.19	Biệt thự 1 phòng ngủ	B26	4.755,462	1.584,0	33,31	1	1.584,0	0,33
1.20	Biệt thự 1 phòng ngủ	B27	3.937,429	1.188,0	30,17	1	1.188,0	0,30
1.21	Biệt thự 1 phòng ngủ	B28	3.937,429	1.188,0	30,17	1	1.188,0	0,30
1.22	Biệt thự 2 phòng ngủ	B29	4.300,616	1.020,0	23,72	1	1.020,0	0,24
2	Đất dịch vụ		17.251,298	8.028,0	46,54		13.899,0	
2.1	Khu tiếp đón	A2-1	777,808	451,0	57,98	1	451,0	0,58
2.2	Nhà hàng, hồ bơi chính	A2-2	5.652,882	2.350,0	41,57	2	4.700,0	0,83
2.3	Phòng đa năng	A2-3	2.907,999	1.183,0	40,68	2	2.366,00	0,81
2.4	Đất dịch vụ - Khu thể thao	A2-4	3.077,466	1.706,0	55,44	1	1.706,00	0,55
2.5	Đất dịch vụ - Khu Spa	A2-5	4.835,143	2.338,0	48,35	2	4.676,00	0,97
3	Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật		3.723,220	1.161,0	31,18		1.161,0	
4	Đất giao thông, cầu tàu		14.191,218					
4.1	Đất giao thông	GT	13.351,218					
4.2	Cầu tàu	CT	840,0					
5	Cây xanh cảnh quan		23.353,537					
6	Bãi biển (không cho thuê)	BB2	10036,722					
7	Mặt nước biển (không cho thuê)	MNB2	704,097					
Khu 3 (parcel 3)			78.910,295	19.129,0	24,24		57.382,0	0,73
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		17.289,759	8.304,0	48,03		29.400,0	
1.1	Khách sạn view sân vườn	H3A	9.317,761	4.488,0	48,17	4	17.952,0	1,93



Trần Văn 3

a	Khách sạn view sân vườn	H3-1	4.849,944	2.244,0		4	8.976,0	
b	Khách sạn view sân vườn	H3-2	4.467,817	2.244,0		4	8.976,0	
1.2	Khách sạn view biển	H3B	7.971,998	3.816,0	47,87%	3	11.448,0	1,44
a	Khách sạn view biển	H3-3	3.982,399	1.908,0		3	5.724,0	
b	Khách sạn view biển	H3-4	3.989,599	1.908,0		3	5.724,0	
2	Đất dịch vụ		19.224,908	9.739,0	50,66		26.896,0	
2.1	Khu tiếp đón	A3-1	5.191,566	2.475,0	47,67	6	14.850,0	2,86
2.2	Nhà hàng	A3-2	4.823,988	2.328,0	48,26	2	4.656,0	0,97
2.3	Hồ bơi chính, câu lạc bộ biển	A3-3	5.982,801	2.454,0	41,02	1	2.454,0	0,41
2.4	Khu thể thao	A3-4	1.621,50	1.255,0	77,40	1	1.255,0	0,77
2.5	Khu Spa	A3-5	1.605,053	1.227,0	76,45	3	3.681,0	2,29
3	Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật		4.585,808	1.086,0	23,68		1.086,0	
4	Đất giao thông		7.516,059					
5	Đất cây xanh cảnh quan	CX	25.041,826					
6	Bãi biển (không cho thuê)	BB3	4.939,908					
7	Mặt nước biển (không cho thuê)	MNB3	312,027					
Tổng cộng (I+II+III)			342.028,927	67.177,0	19,64		127.543,0	0,37

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort được chia thành 03 khu như sau:

- Khu I (Parcel 1): Được tổ chức phía Nam dự án, công năng chủ yếu là phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp cho du khách, gồm các công trình: Nhà kỹ thuật; nhà lễ tân; khu nhà hàng; phòng họp đa năng; khu vui chơi trẻ em; khu thể thao; các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp; khu hồ cảnh quan;...

- Khu II (Parcel 2): Bố trí tại khu vực trung tâm của dự án, tại đây tổ chức quy hoạch theo dạng ô cờ nhằm đảm bảo giao thông thuận tiện, các công trình chủ yếu gồm: Nhà kỹ thuật; phòng họp đa năng; khu spa; khu nhà đa năng; khu nhà hàng; khu biệt thự nghỉ dưỡng...

- Khu III (Parcel 3): Là khu dịch vụ chính phục vụ du khách, được tổ chức ở phía Bắc dự án, gồm các công trình: Nhà kỹ thuật; nhà lễ tân; khu nhà hàng; khách sạn view sân vườn; khu spa; khu hồ bơi; khu Câu lạc bộ biển;...

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, cụ thể như sau:

- Cao độ thấp nhất +4,00m, cao độ cao nhất +8m.

- Khối lượng đào: 350.866,94 m³; Khối lượng đắp: 350.866,39 m³

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Hệ thống giao thông đối ngoại bằng đường bộ phù hợp với Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Biển

Trần Văn
4

Nhon Lý - Cát Tiến đã được phê duyệt, đó là đường trục trung tâm Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B), có lộ giới 65m.

+ Đường thủy: Xây dựng cầu tàu ở phía Đông Bắc của dự án để đón các loại tàu thuyền du lịch, phục vụ nội bộ dự án.

- 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 trục chính có lộ giới 16m; tuyến đường gom có lộ giới 7m.

+ Các tuyến đường nhánh có lộ giới 5,5m (1m-3,5m-1m); 5,4m (1m-3,4m-1m); 5m (1m-4m-1m); 4,6m (1m-2,6m-1m); 4m (1m-2m-1m).

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

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, dẫn thoát ra biển qua 02 cửa xả. 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 D600, D800, D1000 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 sạch là $680\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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 tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

- Xây dựng 03 trạm biến áp 1.250kVA để cung cấp điện cho dự án, tổng công suất các trạm biến áp là 3.750kVA, sử dụng cáp ngầm đi dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn Sodium 250W.

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, sau đó thu gom về các trạm bơm để bơm đẩy về 03 trạm xử lý nước thải trong phạm vi dự án để xử lý.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải là $680\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, trong đó trạm số 1: $230\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; trạm số 2: $230\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; trạm số 3: $220\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT được sử dụng để tưới cây, còn thừa sẽ dẫn vào hệ thống thoát nước mưa để dẫn thoát ra môi trường.

- 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. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Khu du lịch biển Maia Quy Nhơn 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 Khu du lịch biển Maia Quy Nhơn 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. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**




Phan Cao Thắng