

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn

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 2463/TTr-BQL ngày 28/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực lập quy hoạch bao gồm một phần của Khu số 7 và Khu số 9, Khu đô thị mới Nhơn Hội thuộc xã Nhơn Lý và xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu Đô thị mới Nhơn Hội theo quy hoạch và đường nối Nhơn Lý đã xây dựng.

- Phía Nam giáp Khu công nghiệp Nhơn Hội (Khu C) và Dự án Học viện Golf FLC Quy Nhơn.

- Phía Đông giáp Dự án Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý.

- Phía Tây giáp đường chuyên dụng phía Tây và Khu Đô thị mới Nhơn Hội.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích quy hoạch 129,10 ha.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Quy hoạch Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn nhằm tạo không gian nghiên cứu, cứu hộ động vật hoang dã; giáo dục cộng đồng về bảo vệ môi trường.



- 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 hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng là 129,10ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu vườn thú ban ngày - Day Zoo		28,76		30.105		38.865	22,28
1	Cổng vào chính khu du lịch	CO01	0,14	40,00	560	1	560	0,11
2	Bãi đỗ xe	BDX01	0,63	10,00	630	1	630	0,49
3	Hồ nước - Đảo linh trưởng	LT	0,41	10,00	410	1	410	0,32
4	Khu thả hươu - nai	HN	5,33	10,00	5.330	1	5.330	4,13
5	Khu vườn chim	VC	0,93	10,00	930	1	930	0,72
6	Khu thú cưng	TC	2,28	10,00	2.280	1	2.280	1,77
7	Khu gấu chó	GC	0,70	10,00	700	1	700	0,54
8	Khu gấu ngựa	GN	0,76	10,00	760	1	760	0,59
9	Khu cá sấu	CS	0,25	10,00	250	1	250	0,19
10	Khu hổ trắng	HT	0,69	10,00	690	1	690	0,53
11	Khu sư tử	ST	0,84	10,00	840	1	840	0,65
12	Khu voi	V	2,39	10,00	2.390	1	2.390	1,85
13	Khu báo	B	1,18	10,00	1.180	1	1.180	0,91
14	Khu chuồng khỉ	K	0,50	10,00	500	1	500	0,39
15	Khu biểu diễn thú	BD01	0,57	10,00	570	1	570	0,44
16	Khu cách ly - Bệnh viện - Nhân viên - Kho	CC01	0,95	40,00	3.800	2	7.600	0,74
17	Khu cách ly - Bệnh viện - Nhân viên - Kho	CC02	1,24	40,00	4.960	2	9.920	0,96
18	Đất cây xanh cảnh quan khu thú ban ngày	CX	6,65	5,00	3.325	1	3.325	5,15
a	Đất cây xanh cảnh quan khu thú ban ngày	CX03	0,39	5,00	195	1	195	0,30
b	Đất cây xanh cảnh quan khu thú ban ngày	CX04	0,12	5,00	60	1	60	0,09
c	Đất cây xanh cảnh quan khu thú ban ngày	CX05	5,50	5,00	2.750	1	2.750	4,26
d	Đất cây xanh cảnh quan khu thú ban ngày	CX06	0,64	5,00	320	1	320	0,50
19	Đất giao thông, đường dạo, đầu mối hạ tầng kỹ thuật khu vườn thú ban ngày		2,32					1,80
II	Khu thú ban đêm - Night Safari		51,77		34.960		34.960	40,10
1	Cổng vào khu thú đêm	CO02	0,55	40,00	2.200	1	2.200	0,43
2	Bãi đỗ xe	BDX03	0,50	10,00	500	1	500	0,39
3	Khu thăm thú đi bộ		6,07		6070		6070	4,70

Handwritten signature
2

a	Khu linh cầu	LC	1,16	10,00	1.160	1	1.160	0,90
b	Khu báo Leopard	LEO	1,56	10,00	1.560	1	1.560	1,21
c	Khu chó hoang châu Phi	CH	0,16	10,00	160	1	160	0,12
d	Khu sư tử đêm	STD	1,70	10,00	1.700	1	1.700	1,32
đ	Khu hổ đêm	HD	1,49	10,00	1.490	1	1.490	1,15
4	Khu thăm thú đi xe buýt		2,02		3110		3110	1,56
a	Khu nghỉ chân	NC	1,09	20,00	2.180	1	2.180	0,84
b	Trạm xe buýt	HTKT01	0,93	10,00	930	1	930	0,72
5	Khu thăm thú châu Phi		5,89		5890		5890	4,56
a	Chuồng linh dương Waterbuck	LDW	1,00	10,00	1.000	1	1.000	0,77
b	Chuồng ngựa vằn	NV	0,83	10,00	830	1	830	0,64
c	Chuồng hươu cao cổ	HCC	1,09	10,00	1.090	1	1.090	0,84
d	Chuồng tê giác	TG	0,87	10,00	870	1	870	0,67
đ	Chuồng linh dương sừng kiếm	LDSK	0,74	10,00	740	1	740	0,57
e	Chuồng linh dương Impala	LDI	1,36	10,00	1.360	1	1.360	1,05
6	Khu thăm thú châu Á		6,49		11.020		11.020	5,03
a	Chuồng hươu vàng Hog Deer	HV	1,05	10,00	1.050	1	1.050	0,81
b	Chuồng linh dương đen Ấn Độ Blackbuck	LDD	0,85	10,00	850	1	850	0,66
c	Chuồng hươu đốm Sported Deer	HDS	0,72	10,00	720	1	720	0,56
d	Chuồng nai Sambar deer	NS	0,83	10,00	830	1	830	0,64
đ	Chuồng linh dương bò Lam Nilgai	LDB	1,53	10,00	1.530	1	1.530	1,19
e	Khu biểu diễn thú	BD02	1,51	40,00	6.040	1	6.040	1,17
7	Khu thú đêm mở rộng	DT	16,54					12,81
8	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm		12,34	5,00	6.170	1	6.170	9,56
a	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm	CX08	2,65	5,00	1.325	1	1.325	2,05
b	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm	CX09	1,56	5,00	780	1	780	1,21
c	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm	CX10	7,51	5,00	3.755	1	3.755	5,82
d	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm	CX11	0,36	5,00	180	1	180	0,28
đ	Đất cây xanh cảnh quan khu thú đêm	CX12	0,26	5,00	130	1	130	0,20
9	Đất giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật khu thú đêm		1,37					1,06
III	Khu trang trại - lương thực cho thú	TT	34,87	10,00	34.870	1	34.870	27,01
IV	Khu công viên cây xanh mặt nước		11,88		6.350	1	6.350	9,20
1	Đất công viên cây xanh, mặt nước	CX07	11,06	5,00	5.530	1	5.530	8,57
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT02	0,33	10,00	330	1	330	0,26
3	Đất bãi đỗ xe	BDX02	0,49	10,00	490	1	490	0,38
V	ĐẤT KHÁC		1,82		410		410	1,41

Tran
3

1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	0,82	5,00	410	1	410	0,64
a	Đất cây xanh cảnh quan	CX01	0,47	5,00	235	1	235	
b	Đất cây xanh cảnh quan	CX02	0,35	5,00	175	1	175	
2	Đất giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác		1,00					0,77
	Tổng		129,10		106.695		115.455	100,00

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn được chia thành các khu chức năng chính như sau:

- Không gian tiếp đón: Là không gian tiếp đón khách du lịch tham quan công viên động vật hoang dã. Không gian này gồm hệ thống cổng chào và nối tiếp là không gian quảng trường, nhằm mục đích cho khách du lịch tập trung liên hệ tham quan. Từ không gian tiếp đón này du khách có thể lựa chọn để tiếp cận với các khu chức năng khác của vườn thú.

- Khu vườn thú ban ngày (day zoo): Là không gian tham quan các loài động vật vào ban ngày, bao gồm: Hồ nước đảo linh trưởng; Khu thả nai; Khu vườn chim; Khu thú cưng; Khu gấu chó; Khu gấu ngựa; Khu cá sấu; Khu hổ trắng; Khu sư tử; Khu voi; Khu báo săn; Khu khỉ; Khu biểu diễn thú.

- Khu thú ban đêm (Night Safari): Là không gian tham quan các loài thú vào ban đêm để quan sát các hoạt động về đêm của chúng. Được chia thành các khu vực chính như sau: Khu thăm thú đi bộ; Khu thăm thú xe bus.

- Khu nhân viên và khu bệnh viện thú: Được quy hoạch gần vị trí cổng vào, là khu vực lưu trú, nghỉ ngơi và làm việc của bác sĩ thú y, nhân viên vườn thú. Nơi đây xây dựng Bệnh viện thú được trang bị công nghệ tiên tiến nhằm cứu chữa các loài thú trong công viên hoang dã khi thú mắc bệnh hoặc tai nạn và cũng là trung tâm cứu hộ các loài động vật gặp nạn khi được đưa đến đây.

- Khu trang trại, lương thực cho thú: Khu vực này là khu đất phía Tây đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B), không gian này được quy hoạch để trồng một số loại cỏ, cây làm thức ăn cho thú và nuôi thả một số loài động vật, gia cầm làm thức ăn cho thú ăn thịt.

- Khu công viên cây xanh cảnh quan: Quy hoạch hồ nước cảnh quan với chức năng điều hòa, tạo cảnh quan, bao quanh hồ được trồng cây xanh và tổ chức đường dạo nhằm tạo không gian tĩnh cho du khách cũng như thư giãn, cắm trại...

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền

- Thiết kế san nền tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, bảo vệ hệ thống cây xanh, thảm cỏ hiện có, chỉ san gạt cục bộ các khu vực xây dựng công trình và đường giao thông.

- Cao độ san nền tối đa 59,2 m; Cao độ san nền tối thiểu: 21,5m.

b) Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường nối Nhơn Lý tiếp giáp với ranh giới phía Bắc của khu quy hoạch đã được xây dựng, với lộ giới 52m (8m - 15m - 6m - 15m - 8m).

Trần Văn

- Giao thông nội bộ: Là các tuyến giao thông liên kết các khu chức năng trong vườn thú, cụ thể như sau:

+ Tuyến đường kết nối giữa khu vườn thú ban ngày và vườn thú ban đêm (mặt cắt 7-7) với lộ giới 8,5m (1,5m-5,5m-1,5m), kết cấu bê tông nhựa.

+ Tuyến đường phục vụ hậu cần, kỹ thuật và thăm quan của vườn thú (mặt cắt 8-8) với lộ giới 9m (3m-3m-3m), kết cấu gạch bolk lát đan.

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.

- Đối với khu vực phía Đông đường trục trung tâm Khu kinh tế, nước mưa được thu gom và dẫn thoát về hồ điều hòa trong phạm vi dự án để lưu chứa tạo cảnh quan và tưới cây. Hệ thống thoát nước mưa là các tuyến mương có nắp đan B400, B600, B800, B1000 và cống ngầm D600, D800.

- Riêng khu vực phía Tây đường trục trung tâm Khu kinh tế do chỉ quy hoạch chức năng trang trại, lương thực cho thú nên nước mưa được thoát theo hướng tự thấm, về lâu dài khi có hoạt động xây dựng sẽ tổ chức hệ thống thu gom và đấu nối vào hệ thống thoát nước dọc đường chuyên dụng phía Tây của Khu kinh tế.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ dự án cấp nước 12.000m³/ngày đêm (giai đoạn 1) cấp cho Khu kinh tế Nhơn Hội đã xây dựng.

- Mạng lưới cấp nước trong Công viên động vật hoang dã được thiết kế theo kiểu hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất 1.100m³/ngày đêm. Cấp nước cứu hỏa theo tiêu chuẩn cách 150m đặt 1 trụ cứu hỏa.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE, hệ thống phân phối sử dụng đường ống Ø200, Ø150 và Ø110, tuyến dẫn từ hệ thống phân phối đến các điểm tiêu thụ sử dụng ống Ø50 và Ø32.

đ) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp 110kV (40MW) Khu kinh tế Nhơn Hội đã xây dựng.

- Trong nội bộ Công viên động vật hoang dã sẽ xây dựng 03 trạm biến áp 22/0,4kV, với tổng công suất 1.400 kVA.

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

- Đèn chiếu sáng công cộng dùng đèn cao áp bóng Sodium công suất (150-250W)- 220V.

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 của các Trạm xử lý nước thải là 700m³/ngày đêm (Trạm số 1: 200m³/ngày đêm; Trạm số 2: 400m³/ngày đêm; Trạm số 3: 100m³/ngày đêm).

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng được thu gom bằng hệ thống ống HDPE 300. Nước thải xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14: 2008/BTNMT, sau đó được xả ra hồ điều hòa để phục vụ tưới cây, rửa đường.

Trần Văn Bình
5

- 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros 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, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /

[Signature]

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT Phan Cao Thắng;
- PVP CN;
- Lưu: VT, K6-*[Signature]*

CHỦ TỊCH



Hồ Quốc Dũng