

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Học viện Golf 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 2517/TTr-BQL ngày 30/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Học viện Golf FLC Quy Nhơn, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Học viện Golf 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 Khu số 7, Khu Đô thị mới Nhơn Hội và đất đồi núi Phương Mai thuộc xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp với Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn và Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý.

- Phía Nam giáp đồi núi Phương Mai.

- Phía Đông giáp suối Cả.

- Phía Tây giáp Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích quy hoạch 133,92 ha.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Quy hoạch Học viện Golf FLC Quy Nhơn nhằm mục tiêu hình thành học viện golf, đào tạo tập huấn cho vận động viên thành tích cao và người chơi golf;

hình thành khu biệt thự nghỉ dưỡng để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng cho người chơi golf và 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 xây dựng là 133,92ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐ XD trung bình (%)	Diện tích XD (m2)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn (m2)	Hệ số SDD	Số lô	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
A	Đất học viện Golf		114,10		10.180		18.300				85,2
1	Đất sân tập Golf	G	85,36								63,74
1.1	Đất sân tập Golf	G1	33,75								
1.2	Đất sân tập Golf	G2	51,61								
2	Đất trung tâm đào tạo	TTDT	5,04	6,9	3.500	3	10.500	0,21			3,76
3	Đất dịch vụ	DV	0,43	58,1	2.500	1	2.500	0,58			0,32
	Đất dịch vụ	DV01	0,43	58,1	2.500	1	2.500	0,58			
4	Khu hội trường và khu trung bày	TB	1,82	11,0	2.000	1	2.000	0,11			1,36
5	Đất cây xanh cảnh quan		13,88								10,36
5.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX15	0,07								
5.2	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ01	5,18								
5.3	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ02	7,39								
5.4	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ03	1,24								
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		1,62	13,5	2.180		3.300				1,21
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,56	20	1.120	2	2,240	0,4			
6.2	Đất bãi đỗ xe	BDX01	0,21	10	210	1	210	0,1			
6.3	Đất bãi đỗ xe	BDX02	0,14	10	140	1	140	0,1			
6.4	Đất bãi đỗ xe	BDX03	0,71	10	710	1	710	0,1			
7	Đất giao thông học viện golf		5,95								4,44
B	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		19,82		58.280		174.840		332	1.328	14,80
1	Đất công trình công cộng	CC	0,52	40	2.080	3	6.240	1,2			0,39
1.1	Đất công trình công cộng	CC01	0,05	40	200	3	600	1,2			
1.2	Đất công trình công cộng	CC02	0,13	40	520	3	1.560	1,2			
1.3	Đất công trình công cộng	CC03	0,14	40	560	3	1.680	1,2			
1.4	Đất công trình công cộng	CC04	0,2	40	800	3	2.400	1,2			



2 *Trần Văn C*

2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT	11,24	50	56.200	3	168.600	1,5	332	1.328	8,39
2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT01	0,31	50	1.550	3	4.650	1,5	13	52	
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT02	0,22	50	1.100	3	3.300	1,5	10	40	
2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT03	0,22	50	1.100	3	3.300	1,5	10	40	
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT04	0,31	50	1.550	3	4.650	1,5	13	52	
2.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT05	0,29	50	1.450	3	4.350	1,5	13	52	
2.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT06	0,28	50	1.400	3	4.200	1,5	13	52	
2.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT07	0,27	50	1.350	3	4.050	1,5	12	48	
2.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT08	0,26	50	1.300	3	3.900	1,5	12	48	
2.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT09	0,3	50	1.500	3	4.500	1,5	8	32	
2.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT10	0,3	50	1.500	3	4.500	1,5	8	32	
2.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT11	0,3	50	1.500	3	4.500	1,5	8	32	
2.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT12	0,3	50	1.500	3	4.500	1,5	8	32	
2.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT13	0,3	50	1.500	3	4.500	1,5	8	32	
2.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT14	0,26	50	1.300	3	3.900	1,5	7	28	
2.15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT15	0,26	50	1.300	3	3.900	1,5	7	28	
2.16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT16	0,48	50	2.400	3	7.200	1,5	12	48	
2.17	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT17	0,29	50	1.450	3	4.350	1,5	7	28	
2.18	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT18	0,36	50	1.800	3	5.400	1,5	9	36	
2.19	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT19	0,23	50	1.150	3	3.450	1,5	6	24	
2.20	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT20	0,12	50	600	3	1.800	1,5	3	12	
2.21	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT21	0,12	50	600	3	1.800	1,5	3	12	
2.22	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT22	0,21	50	1.050	3	3.150	1,5	5	20	
2.23	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT23	0,07	50	350	3	1.050	1,5	2	8	
2.24	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT24	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.25	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT25	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.26	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT26	0,23	50	1.150	3	3.450	1,5	6	24	
2.27	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT27	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.28	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT28	0,08	50	400	3	1.200	1,5	2	8	
2.29	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT29	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.30	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT30	0,11	50	550	3	1.650	1,5	3	12	
2.31	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT31	0,19	50	950	3	2.850	1,5	5	20	
2.32	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT32	0,31	50	1.550	3	4.650	1,5	7	28	
2.33	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT33	0,27	50	1.350	3	4.050	1,5	7	28	
2.34	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT34	0,24	50	1.200	3	3.600	1,5	6	24	
2.35	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT35	0,45	50	2.250	3	6.750	1,5	12	48	
2.36	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT36	0,37	50	1.850	3	5.550	1,5	10	40	

11/11/2018
11/11/2018

3 *Handwritten signature*

2.37	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT37	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.38	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT38	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.39	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT39	0,19	50	950	3	2.850	1,5	5	20	
2.40	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT40	0,23	50	1.150	3	3.450	1,5	6	24	
2.41	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT41	0,38	50	1.900	3	5.700	1,5	10	40	
2.42	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT42	0,19	50	950	3	2.850	1,5	5	20	
2.43	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT43	0,19	50	950	3	2.850	1,5	5	20	
2.44	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT44	0,15	50	750	3	2.250	1,5	4	16	
2.45	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT45	0,11	50	550	3	1.650	1,5	3	12	
2.46	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT46	0,17	50	850	3	2.550	1,5	4	16	
2.47	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT47	0,19	50	950	3	2.850	1,5	5	20	
2.48	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT48	0,23	50	1.150	3	3.450	1,5	6	24	
3	Đất cây xanh cảnh quan	CX	5,67								4,23
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX01	0,29								
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	CX02	0,39								
3.3	Đất cây xanh cảnh quan	CX03	0,39								
3.4	Đất cây xanh cảnh quan	CX04	0,76								
3.5	Đất cây xanh cảnh quan	CX05	0,53								
3.6	Đất cây xanh cảnh quan	CX06	0,93								
3.7	Đất cây xanh cảnh quan	CX07	0,08								
3.8	Đất cây xanh cảnh quan	CX08	0,44								
3.9	Đất cây xanh cảnh quan	CX09	0,06								
3.10	Đất cây xanh cảnh quan	CX10	0,08								
3.11	Đất cây xanh cảnh quan	CX11	0,16								
3.12	Đất cây xanh cảnh quan	CX12	0,2								
3.13	Đất cây xanh cảnh quan	CX13	0,15								
3.14	Đất cây xanh cảnh quan	CX14	0,16								
3.15	Đất cây xanh cảnh quan	CX16	0,11								
3.16	Đất cây xanh cảnh quan	CX17	0,08								
3.17	Đất cây xanh cảnh quan	CX18	0,86								
4	Đất giao thông		2,39								1,78
	Tổng cộng		133,92		68.460		193.140		332	1.328	100

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Học viện Golf FLC Quy Nhơn được chia thành các khu chức năng chính như sau:

Handwritten signature

- Khu học viện Golf: Là khu sân tập golf và các khối nhà học kết nối với nhau bằng hệ thống nhà cầu, hệ thống sân được tổ chức thành khuôn viên hấp dẫn sinh động tạo không gian thư giãn cho học viên. Các công trình có màu sắc trang nhã, hòa hợp với cảnh quan xung quanh.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng: Được quy hoạch tại các khu vực cao, có tầm nhìn xa. Biệt thự được thiết kế hiện đại, màu sắc trang nhã. Mật độ xây dựng của biệt thự khoảng 50%, phần diện tích đất còn lại sẽ được sử dụng tổ chức sân vườn, đường dạo và bể bơi.

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 +45 m; Cao độ san nền tối thiểu +112m.

b) Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường tránh Nhơn Lý mới xây dựng tiếp giáp với ranh giới phía Đông của khu quy hoạch (mặt cắt 1-1), với lộ giới 24m (6m-12m-6m).

+ Tuyến đường tránh Nhơn Lý dự kiến sẽ xây dựng trong tương lai, tiếp giáp với ranh giới phía Nam của khu quy hoạch (mặt cắt 2-2), với lộ giới 18m (3,75m-10,5m-3,75m).

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

+ Tuyến đường nội bộ liên kết các khu nhà thấp tầng, công trình công cộng, công trình dịch vụ trong khu vực quy hoạch (mặt cắt 3-3), với lộ giới 12m (3m-6m-3m). Kết cấu bê tông nhựa.

+ Tuyến đường tại cửa ngõ phía Bắc trên đường tránh Nhơn Lý mới xây dựng (mặt cắt 4-4), với lộ giới 24m (6m-12m-6m). Kết cấu bê tông nhựa.

+ Tuyến đường tại cửa ngõ phía Nam tiếp giáp với đường tránh dự kiến xây dựng trong tương lai (mặt cắt 5-5), với lộ giới 21m (3m-5,5m-4m-5,5m-3m) và mặt cắt 6-6, với lộ giới 30m (3m-6m-9m-9m-3m). 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.

- Nước mưa trong khu vực quy hoạch 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.

- Đối với khu vực sân tập golf, tổ chức hệ thống thu gom bao quanh sân tập, đảm bảo thu hồi toàn bộ nước mưa có hòa lẫn thuốc bảo vệ thực vật của sân tập không chảy thoát ra ngoài môi trường.

Trần Văn Bình

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu biệt thự nghỉ dưỡng lấy từ trạm cấp nước 12.000m³/ngày đêm cấp cho Khu kinh tế Nhơn Hội đã xây dựng. Riêng nguồn nước tưới sân tập golf, trong giai đoạn đầu có thể khai thác nước ngầm, về lâu dài sẽ lấy từ nguồn nước thô của dự án cấp nước cho Khu kinh tế sẽ xây dựng tại góc Tây Nam của Khu công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.

- Mạng lưới cấp nước trong khu vực quy hoạch được thiết kế theo kiểu hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất 1.000m³/ngày đêm. Cấp nước cứu hỏa theo tiêu chuẩn cách 180m đặt 1 trụ cứu hỏa.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE, hệ thống phân phối sử dụng đường ống 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 lấy từ trạm biến áp 110kV (40MW), Khu kinh tế Nhơn Hội đã xây dựng.

- Trong nội bộ Học viện Golf sẽ xây dựng 08 trạm biến áp 22/0,4kV, với tổng công suất 12.010 kVA.

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

- Đèn chiếu sáng công cộng dùng đèn cao áp bóng Sodium công suất (150W-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 800 m³/ngày đêm (Trạm số 1: 300 m³/ngày đêm; Trạm số 2: 300 m³/ngày đêm; Trạm số 3: 100 m³/ngày đêm; Trạm số 4: 100 m³/ngày đêm).

- Nước thải sinh hoạt và nước thu từ sân tập golf được thu gom bằng hệ thống ống HDPE 200 - 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.

- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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.

Trần Văn

PHÒNG
ĐI.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

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



Hồ Quốc Dũng