

Số: /QĐ-BQL

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 của Quốc hội;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 của Quốc hội;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 18/4/2024 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cho Ban Quản lý Khu kinh tế thực hiện một số nhiệm vụ trên lĩnh vực Quản lý quy hoạch và xây dựng, quản lý đất đai thuộc phạm vi thẩm quyền của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), KKT Nhơn Hội.

Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 24/4/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thủy liệu pháp Kỳ Co - Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý;

Căn cứ Văn bản số 6645/UBND-KT ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý;

Xét đề nghị của Công ty CP Du lịch và Thương mại Hoàng Đạt và Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng, với một số nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý.

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

a. *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Nhơn Lý, KKT Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, với giới cận được xác định như sau:

- Phía Bắc, Phía Tây và phía Nam giáp đất đất cây xanh sinh thái theo quy hoạch;

- Phía Đông giáp biển Đông.

b. *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích dự án sau khi điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt là 500.022m² (50ha).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Tuân thủ theo mục tiêu được xác định trong Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 27/11/2023, đó là:

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt, 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

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý để rà soát, cải tạo, nâng cấp các công trình đã đầu tư xây dựng trên hiện trường để nâng cao chất lượng về dịch vụ, cũng như thiết kế lại hình thức kiến trúc cảnh quan của Khu du lịch nhằm hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp thu hút du lịch trong nước và quốc tế, vừa là khu du lịch mở, đáp ứng nhu cầu tham quan, giải trí đại chúng cho Nhân dân.

- Làm cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

4. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh tên dự án từ “Khu du lịch Thủy liệu pháp Kỳ Co – Nhơn Hội” thành “Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý”.

- Rà soát, đánh giá tổng thể về sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan... của các hạng mục đã xây dựng tại hiện trường nhằm đề xuất phương án điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp (tháo dỡ, cải tạo, chỉnh trang...) để hài hoà với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đồng thời, nghiên cứu điều chỉnh các khu chức năng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, kết nối đồng bộ với cảnh quan Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Xác định tiêu chuẩn của khu du lịch (chất lượng dịch vụ của khu du lịch, đối tượng phục vụ, hình thức kiến trúc chủ đạo...).

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án để phù hợp với phương án quy hoạch điều chỉnh, cũng như đảm bảo đầu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật Khu kinh tế Nhơn Hội.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch sau khi điều chỉnh là 500.022m² (50ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Theo Quyết định số 1444/QĐ-UBND			Đề xuất điều chỉnh quy hoạch			Tăng (+)/ giảm (-) (m ²)
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình	16.306,10	3,26	Đất thương mại dịch vụ	56.859,27	11,37	+40.553,17
2	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật	23.670,00	4,73	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật	27.671,92	5,53	+4.001,92
3	Bãi cát	34.800,00	6,96	Bãi cát (không giao, không cho thuê)	34.800,00	6,96	0,00
4	Mặt biển (không giao, không cho thuê)	142.994,00	28,6	Mặt biển (không giao, không cho thuê)	142.994,00	28,60	0,00
5	Đồi núi, cây xanh, bờ đá	282.251,90	56,45	Đồi núi, cây xanh, bờ đá	237.696,81	47,54	-44.555,09
	Tổng cộng	500.022,00	100	Tổng cộng	500.022,00	100,00	0,00

5.2 Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết: Đính kèm phụ lục của Quyết định.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Phương án kiến trúc mới với ý tưởng đổi mới toàn bộ không gian kiến trúc cảnh quan hiện trạng của Khu du lịch, cụ thể như sau:

- Khu vực phía Bắc: theo quy hoạch được duyệt tổ chức các công trình cầu tàu, Nhà dịch vụ thể thao biển, Khách sạn – Nhà hàng – nhà đón tiếp, khu biệt thự du lịch, nay tổ chức lại thành không gian quảng trường đón khách ở vị trí lối vào; đồng thời quy hoạch tổ hợp khách sạn có quy mô 150 phòng, với tiêu chuẩn 4 sao, được thiết kế nương theo địa hình hiện trạng nên có hình dạng uốn lượn, mô phỏng hình dáng rồng phương Đông, hình thái kiến trúc sử dụng vật liệu thân thiện với tự nhiên để phần nào công trình hoà lẫn vào cảnh quan thiên nhiên của dự án.

- Khu vực thuỷ liệu pháp tại vị trí trung tâm theo quy hoạch được duyệt được thay thế bởi các khu nhà hàng, dịch vụ, bể bơi,... đồng thời bổ sung các khu biểu diễn xiếc và khu trượt nước phía Đông Nam dự án nhằm tạo các dịch vụ hiện đại phục vụ du khách.

- Khu vực sườn núi Phương Mai: Theo quy hoạch được duyệt là các căn bungalow trên núi, nay tổ chức lại thành 02 dãy biệt thự du lịch 02 tầng, kết hợp với các khu dịch vụ club tạo thành không gian dịch vụ cao cấp tận dụng tầm nhìn hướng biển. Các biệt thự du lịch của dự án được xây dựng mới theo hình thức kiến trúc thân thiện với môi trường, hạn chế sử dụng kết cấu bê tông cốt thép, sử dụng vật liệu nhẹ, hình thức mái lợp đảm bảo hoà hợp với cảnh quan thiên nhiên của khu du lịch.

- Các khu cây xanh cảnh quan, mặt nước được tổ chức xen kẽ với các công trình dịch vụ nhằm đảm bảo môi trường vi khí hậu dự án. Tôn tạo các khe suối dẫn nước từ trên sườn núi về các hồ cảnh quan ở khu vực chân núi, trồng cây xanh, chỉnh trang cảnh quan khu vực xung quanh các khe suối để tạo các tuyến giao thông đi bộ tham quan, ngắm cảnh từ Bắc xuống Nam dự án. Bên cạnh đó, tổ chức tuyến đường dạo bằng gỗ dài xuyên suốt dọc theo bãi biển để tham quan các rặng đá tự nhiên, nhằm tận dụng các vách đá, hang đá tự nhiên của khu du lịch.

- Khu vực phía Nam dự án: Quy hoạch khu khách sạn cao cấp 5 sao tại khu vực đỉnh núi, với các phòng khách sạn cao cấp và các tiện ích độc lập đặc biệt, là công trình kiến trúc mô phỏng hình vỏ ốc tạo thành điểm nhấn cho khu du lịch.

7. Giải pháp kết cấu và thi công công trình:

Giải pháp thi công xây dựng các công trình trên sườn núi được định hướng nương theo địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp, không làm thay đổi địa hình hiện trạng, cụ thể như sau:

- Các căn biệt thự du lịch thiết kế lệch tầng, bám theo địa hình dốc, chỉ một phần công trình kết nối với địa hình tự nhiên, phần công trình vươn ra ngoài sử dụng hệ thống trụ đỡ trên hệ thống móng cọc thi công thủ công, không xây dựng kè chắn đất dưới chân công trình, hạn chế san ủi trên núi. Vật liệu bao che các căn biệt thự du lịch sử dụng gỗ kết hợp với bê tông, mái lợp lá xử lý gia cường, chống thấm.

- Khu khách sạn 4 sao thiết kế nương theo địa hình dốc, hạn chế san lấp mặt bằng, sử dụng kết cấu bê tông cốt thép để đảm bảo chống chịu được thời tiết.

- Khu khách sạn điểm nhấn được thiết kế bám một phần công trình vào đỉnh núi, sử dụng hệ thống trụ đỡ trên hệ thống móng cọc thi công thủ công, hạn chế tối đa việc san lấp.

- Các tuyến đường nội bộ được thiết kế theo đường đồng mức địa hình, do đó hạn chế được việc san ủi, làm biến dạng địa hình tự nhiên. Mái taluy được trồng các loại cây leo nhằm phủ xanh các tuyến đường, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan của dự án.

- Giải pháp san nền thi công cuốn chiếu, hoàn trả ngay mảng xanh đối với khu vực thi công hoàn thành trước khi thi công khu vực tiếp theo, không xây dựng đồng loạt gây ảnh hưởng lớn đến cảnh quan thiên nhiên.

- Giải pháp thi công các công trình trên sườn núi ưu tiên sử dụng phương pháp thủ công, hạn chế sử dụng xe cơ giới làm biến dạng địa hình.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1 San nền:

Phương án san nền tuân thủ theo quy hoạch được duyệt là tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, bảo vệ cây xanh, thảm cỏ hiện có, chỉ san lấp cục bộ đối với các khu vực xây dựng công trình và đường giao thông.

8.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Theo quy hoạch được duyệt thì tuyến đường biển là tuyến giao thông đối ngoại chính, nay điều chỉnh bổ sung thêm tuyến đường bộ dẫn vào Khu du lịch tại vị trí phía Bắc dự án.

- Giao thông nội bộ:

+ Hệ thống giao thông nội bộ gồm các tuyến đường có lộ giới từ 4,5m đến 13m kết nối các khu chức năng của dự án, trong đó bố trí các điểm quay đầu xe và các điểm đậu xe PCCC theo quy định.

+ Các tuyến đường dạo được tổ chức xen kẽ với hệ thống cây xanh để tạo cảnh quan cho du khách.

+ Các tuyến đường giao thông sử dụng vật liệu và giải pháp thi công phù hợp với địa hình, hạn chế ảnh hưởng đến địa hình, cảnh quan thiên nhiên.

8.3 Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước mưa tại khu vực sườn núi được thu gom theo hệ thống mương kết hợp hệ thống bậc tiêu năng và hệ thống cống bê tông cốt thép dẫn thoát về phía biển.

8.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Về lâu dài sẽ sử dụng nguồn nước từ Trạm cấp nước do Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định đầu tư.

- Tổng nhu cầu dùng nước theo quy hoạch được duyệt là 100m³/ngày đêm, nay điều chỉnh thành khoảng 363m³/ngày đêm (cấp nước sinh hoạt khoảng 154m³/ngày đêm; cấp nước cho PCCC khoảng 108m³/ngày đêm, còn lại là cấp nước cho khu hồ bơi, lượng nước thất thoát, rò rỉ...)

- Hệ thống cấp nước được tổ chức dạng mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), sử dụng ống HDPE để cấp nước kết hợp với hệ thống bơm tăng áp hỗ trợ các điểm bất lợi.

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

8.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV cấp cho xã Nhơn Lý.

- Tổng công suất cấp điện theo quy hoạch được duyệt là 400 kVA, nay điều chỉnh thành 1.760kVA (bao gồm 04 trạm biến áp là 1x560kVA và 3x400kVA).

- Hệ thống cấp điện cho dự án sử dụng hệ thống cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

8.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước thải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đó là được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Khu du lịch nhận xử lý nước thải từ dự án Bãi đỗ xe khu vực sườn núi Phương Mai nên tổng nhu cầu nước thải của khu du lịch tính bằng 100% nước cấp cho sinh hoạt của 02 dự án, đồng thời nhân với hệ số an toàn (1,2) theo quy định.

- Bố trí trạm xử lý nước thải ở vị trí phía Bắc dự án với công suất xử lý là 187m³/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo hồ sơ môi trường được duyệt, được tuần hoàn phục vụ dự án (tưới cây, rửa đường)

- Chất thải rắn phát sinh từ dự án được thu gom, phân loại, định kỳ chuyên giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty CP Du lịch và Thương mại Hoàng Đạt có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

2. Các phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc phối hợp với 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 được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, Giám đốc Công ty CP Du lịch và Thương mại Hoàng Đạt và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND TP Quy Nhơn;
- Các PTB;
- UBND xã Nhơn Lý;
- Lưu: VT, P.QLQH XD.

TRƯỞNG BAN

Đặng Vĩnh Sơn