

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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;

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 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 5032/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 2748/UBND-KT ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2-1 và điểm số 2-2, khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, KKT Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Thực hiện Kết luận số 391-KL/TU ngày 10/9/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 73; Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 1649-TB/TU ngày 18/10/2024 và Văn bản số 8386/UBND-KT ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh về việc một số vấn đề liên quan đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch và Báo cáo thẩm định Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội số 130/TĐ-BQL ngày 21/10/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, KKT Nhơn Hội, với giới cận được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến;
- Phía Nam giáp khu đất phục vụ cộng đồng;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường trục KKT Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

2.2. *Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch*: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: 402.157,04m².

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quy hoạch nhằm xây dựng khu du lịch cao cấp, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng diện tích toàn khu vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Bố cục và chức năng các phân khu của đồ án có thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh phương án bố trí các hạng mục công trình và giải pháp kiến trúc cảnh quan đồ án.

+ Điều chỉnh giảm diện tích Khu khách sạn (KS.01) từ 46.489,55m² còn 8.000m², giảm số phòng từ 868 phòng xuống 90 phòng; giảm diện tích khu khách sạn (KS.02) từ 49.422,93m² còn 8.668m², giảm số phòng từ 923 phòng xuống 110 phòng; số tầng cao tối đa của 02 khu khách sạn không quá 15 tầng.

+ Loại bỏ chức năng đất dịch vụ khách sạn đa năng.

+ Điều chỉnh vị trí bố trí khu quảng trường và trục thương mại từ phía Bắc theo quy hoạch đã phê duyệt, nay bố trí tại khu vực trung tâm khu quy hoạch.

+ Điều chỉnh đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng (28.800,00m², 120 lô) thành đất biệt thự du lịch (98.339,6m², 385 lô biệt thự du lịch).

+ Điều chỉnh vị trí, tăng số lượng, diện tích bãi đỗ xe từ 02 bãi (7.351,86m²) lên thành 04 bãi đỗ xe (11.219,56m²).

+ Bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải).

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh từ 85.095,04m² lên thành 153.357,64m².

+ Điều chỉnh giảm diện tích đất công trình thương mại dịch vụ từ 35.669,29m² còn 2.736m²;

+ Bổ sung hệ thống bể bơi khu trung tâm và khu các khu vực phía Đông và Tây khu quy hoạch.

+ Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm phù hợp theo phương án quy hoạch mới.

5. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 402.157,04m², cơ cấu sử dụng đất được tổ chức như sau:

5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Theo quy hoạch đã phê duyệt			Quy hoạch điều chỉnh		
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu nghỉ dưỡng	219.572,83	54,60	Đất dịch vụ du lịch	144.483,76	35,93
1.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	28.800,00	7,16	Đất biệt thự du lịch	98.339,60	24,45
1.2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	3.134,91	0,78	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng	11.510,03	2,86
1.3	Đất khách sạn đa năng	95.912,48	23,85	Đất khách sạn	16.668,00	4,14
1.4	Đất quảng trường biển công cộng	6.671,00	1,66	Đất quảng trường	5.103,34	1,27
1.5	Đất thương mại dịch vụ	35.669,29	8,87	Đất công trình dịch vụ thương mại (nhà hàng, quầy lưu niệm, karaoke, kinh doanh tổng hợp)	2.736,00	0,68
1.6	-	-	-	Đất bể bơi	10.126,79	2,52
1.7	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	49.385,15	12,28	-	-	-
2	Đất cây xanh	85.095,04	21,16	Đất cây xanh	153.357,64	38,13
3	Đất giao thông	49.037,64	12,19	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	55.864,11	13,89
3.1	Đất giao thông	41.685,78	10,37	Đất giao thông	44.207,05	10,99
3.2	Đất bãi đỗ xe	7.351,86	1,83	Đất bãi đỗ xe	11.219,56	2,79
3.3	-	-	-	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải)	437,5	0,11
4	Đất bãi biển, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	48.451,53	12,05	Đất bãi biển, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	48.451,53	12,05
4.1	Đất bãi cát	43.905,80	10,92	Đất bãi cát	43.905,80	10,92
4.2	Mặt nước	4.545,73	1,13	Mặt nước	4.545,73	1,13
	Tổng	402.157,04	100,00	Tổng	402.157,04	100,00

5.2 Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết: (có phụ lục kèm theo).

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

Về tổ chức không gian tổng thể theo hướng từ Tây sang Đông, gồm các chức năng chính như sau:

- Bố trí dải cây xanh và đường gom và các bãi đỗ xe cho Khu du lịch dọc theo Quốc lộ 19B, dành cho giao thông cơ giới tiếp cận khu khách sạn, kiểm soát giao thông, không gây xung đột giao thông với luồng giao thông trên trục Quốc lộ 19B.

- Khu khách sạn: được chia thành 02 khu vực, bố trí ở phía Tây khu quy hoạch với tầng cao tối đa không quá 15 tầng, được xác định là công trình điểm nhấn của toàn khu; khai thác lợi thế về vị trí dọc tuyến đường Quốc lộ 19B, các khối công trình có hướng nhìn hướng biển.

- Khu vực dịch vụ thương mại như nhà hàng, bể bơi, trung tâm sự kiện; Trung tâm khu quy hoạch bố trí các công trình như nhà hàng, công trình đón tiếp, khu dịch vụ nghỉ dưỡng (spa), bể bơi.

- Khu nhà quản lý, vận hành bố trí phía Nam khu quy hoạch.

- Khu biệt thự du lịch: Là khu chức năng chiếm tỷ lệ cao nhất khu quy hoạch, gồm 05 loại biệt thự du lịch, chiều cao tối đa 02 tầng, được bố trí dọc các trục giao thông nội khu theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam kết nối từ trục giao thông đối ngoại ra biển, xen kẽ có tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan và bể bơi.

- Cây xanh ven biển: Là công viên cây xanh, tổ chức các tuyến đường dạo bộ, ghế ngồi ngắm cảnh, nhằm phục vụ nhu cầu của du khách.

- Bãi cát, mặt biển: Là không gian gắn với các hoạt động vui chơi dưới nước.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 San nền:

- Cao độ san nền theo hướng thấp dần từ Tây sang Đông và từ 02 phía Nam và Bắc vào khu vực trung tâm.

- Cao độ san nền xây dựng thấp nhất điều chỉnh từ +6,0m xuống +1,0m (khu vực giáp mặt nước biển), cao độ san nền cao nhất điều chỉnh từ +16,7m lên +18,3m; khu vực cây xanh ven biển có cao độ san nền từ +3,0m ÷ +6,0m đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh.

- Phương án san nền: San gạt cục bộ, đảm bảo cân bằng khối lượng đào đắp trong nội bộ khu quy hoạch.

7.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường Quốc lộ 19B phía Tây khu quy hoạch, có lộ giới quy hoạch +65,0m.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 11m (3,5m-7,5m-0m), 7,5m (0m-7,5m-0m), 6m (0m-6m-0m), 4m (0m-4m-0m).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 04 bãi đỗ xe, tổng diện tích 11.219,56m² dọc tuyến đường gom phía Tây khu quy hoạch.

7.3 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.

- Toàn khu quy hoạch thoát nước theo 02 lưu vực thoát nước chính, thoát theo mạng lưới đường cống tròn BTCT kích thước từ D600mm, D1.000mm, D1.500mm được bố trí dọc các tuyến đường giao thông dẫn thoát ra biển tại 02 khu vực phía Đông Bắc và Đông Nam khu quy hoạch.

7.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Nhơn Hội do công ty Cổ phần Halcom Việt Nam làm chủ đầu tư. Đầu nối lấy nước từ tuyến ống cấp nước dự kiến xây dựng trên Quốc lộ 19B tại 03 vị trí.

- Tổng công suất cấp nước cho khu quy hoạch 1.000m³/ngày đêm. Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt).

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí theo quy chuẩn về PCCC.

7.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm nguồn 110kV nối cấp Nhơn Hội: 2x63MVA dự kiến nằm ở phía Tây Nam, cách khu vực khoảng 2km thông qua tuyến 22kV chạy dọc theo đường Quốc lộ 19B.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 11.000kVA. Xây dựng 07 trạm biến áp công suất: 03 trạm (01x800kVA; 02x800kVA; 02x800kVA; 04 trạm (01x1.000kVA; 02x1.000kVA; 02x1.000kVA; 02x1.000kVA).

- Trong toàn khu vực quy hoạch, sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện tại các khu vực công trình.

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Mạng thông tin khu vực đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

- Hệ thống cáp truyền dẫn phải được lắp đặt đi ngầm theo tiêu chuẩn ngành và dung lượng phải đủ đáp ứng được nhu cầu thuê bao của từng khu vực. Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống hdpe D65/50.

- Tủ đầu nối phải là loại tủ đảm bảo chống được mọi thời tiết và được bố trí ở các khu vực cây xanh công cộng chống nước, phải đủ dung lượng thuê bao của khu vực.

- Tổng nhu cầu khu vực đến giai đoạn định hình khoảng 2600 Lines.

7.7 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 tại các công trình được thu gom bằng mạng lưới đường ống uPVC hoặc HDPE D300 đưa về hố thu tại vị trí phía Đông Bắc sau đó dùng bơm tăng áp dẫn nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung công suất 420m³/ng.đêm phía Tây Bắc khu quy hoạch để xử lý. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt sẽ dùng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra môi trường.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý theo quy định.

8. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng:
kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đề án điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt; 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, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc của Ban Quản lý Khu kinh tế, 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 (bcáo);
- Các Sở XD, TNMT;
- UBND h.Phù Cát;
- UBND xã Cát Chánh;
- Lãnh đạo ban;
- Lưu: VT,QLQH XD.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Cao Thanh Thương