

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 164/TTr-BQL ngày 26/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu du lịch Phương Mai Bay Resort
- Phía Nam giáp Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến
- Phía Đông giáp biển Đông
- Phía Tây giáp tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 283.236,63m² (28,32ha).



3. Mục tiêu quy hoạch:

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

- Quy hoạch Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, nhằm thu hút đầu tư các khu lưu trú nghỉ dưỡng biển, nhà hàng, khu vui chơi giải trí biển và các dịch vụ phụ trợ khác, đề khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần nâng cao năng lực cơ sở lưu trú phục vụ nhu cầu 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, cũng như khớp nối về hạ tầng với hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và hệ thống hạ tầng khung; sân bay, cảng biển, đường bộ cao tốc.

- 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 là 283.236,63m² (28,32ha), cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu nghỉ dưỡng số 1	121.863,88	43,03
1.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	1.455,10	0,51
1.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	28.347,47	10,01
1.3	Đất khách sạn đa năng	37.348,56	13,19
1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	8.880,00	3,14
1.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	24.976,26	8,82
1.6	Đất công viên biển công cộng	8.744,99	3,09
1.7	Đất cây xanh cách ly	828,12	0,29
1.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	4.321,00	1,53
1.9	Đất giao thông công cộng	6.962,38	2,46
2	Khu nghỉ dưỡng số 2	122.061,54	43,10
2.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	1.900,71	0,67
2.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	13.778,28	4,86
2.3	Đất khách sạn đa năng	40.027,62	14,13
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	15.120,00	5,34
2.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	26.756,95	9,45
2.6	Đất công viên biển công cộng	9.385,19	3,31
2.7	Đất cây xanh cách ly	762,55	0,27
2.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	5.302,26	1,87
2.9	Đất giao thông công cộng	9.027,98	3,19
3	Đất bãi cát, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	39.311,20	13,88
3.1	Đất bãi cát	32.891,55	11,61
3.2	Mặt nước	6.419,65	2,27
	Tổng cộng	283.236,63	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Số lô/căn
1	Khu nghỉ dưỡng số 1		121.863,88	22,03	26.848,803	10	129.462,267	1,06	734
1.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	CBT.01	1.455,10	40,00	582,040	3	1.746,120	1,2	
1.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	CKS.01	28.347,47	40,00	11.338,988	3	34.016,964	1,2	
1.3	Đất khách sạn đa năng	KS.01	37.348,56	20,00	7.469,712	10	74.697,120	2	697
1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng		8.880,00	65,00	5.772,000	3	17.316,000	1,95	37
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 01	BT.01	960,00	65,00	624,000	3	1.872,000	1,95	4
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 02	BT.02	1.920,00	65,00	1.248,000	3	3.744,000	1,95	8
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 03	BT.03	2.640,00	65,00	1.716,000	3	5.148,000	1,95	11
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 04	BT.04	3.360,00	65,00	2.184,000	3	6.552,000	1,95	14
1.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ		24.976,26	5,00	1.248,813	1	1.248,813	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 01	CX.01	3.779,23	5,00	188,962	1	188,962	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 02	CX.02	6.102,14	5,00	305,107	1	305,107	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 03	CX.03	7.365,87	5,00	368,294	1	368,294	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 04	CX.04	7.729,02	5,00	386,451	1	386,451	0,05	
1.6	Đất công viên biển công cộng	CVT.01	8.744,99	5,00	437,250	1	437,2495	0,05	
1.7	Đất cây xanh cách ly	CL.01	828,12						
1.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	GT1	4.321,00						
1.9	Đất giao thông công cộng	GT2	6.962,38						
2	Khu nghỉ dưỡng số 2		122.061,54	21,23	25.912,227	10	130.161,135	1,07	810
2.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	CBT.02	1.900,71	40,00	760,284	3	2.280,852	1,2	
2.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	CKS.02	13.778,28	40,00	5.511,312	3	16.533,936	1,2	
2.3	Đất khách sạn đa năng	KS.02	40.027,62	20,00	8.005,524	10	80.055,240	2	747
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng		15.120,00	65,00	9.828,000	3	29.484,000	1,95	63
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 05	BT.05	4.320,00	65,00	2.808,000	3	8.424,000	1,95	18
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 06	BT.06	3.600,00	65,00	2.340,000	3	7.020,000	1,95	15
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 07	BT.07	4.560,00	65,00	2.964,000	3	8.892,000	1,95	19
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 08	BT.08	2.640,00	65,00	1.716,000	3	5.148,000	1,95	11
2.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ		26.756,95	5,00	1.337,848	1	1.337,848	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 05	CX.05	8.553,04	5,00	427,652	1	427,652	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 06	CX.06	5.756,80	5,00	287,840	1	287,840	0,05	

	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 07	CX.07	8.637,09	5,00	431,855	1	431,855	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ 08	CX.08	3.810,02	5,00	190,501	1	190,501	0,05	
2.6	Đất công viên biển công cộng	CVT.02	9.385,19	5,00	469,260	1	469,2595	0,05	
2.7	Đất cây xanh cách ly	CL.02	762,55						
2.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	GT3	5.302,26						
2.9	Đất giao thông công cộng	GT4	9.027,98						
3	Đất bãi cát, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)		39.311,20						
3.1	Đất bãi cát	BC	32.891,55						
3.2	Mặt nước	MN	6.419,65						
	Tổng		283.236,63	18,63	52.761,030	10	259.623,402	0,92	1.544

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

Dự án được chia thành 02 tiểu khu (khu nghỉ dưỡng 1 và khu nghỉ dưỡng 2), cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

- Không gian khách sạn nghỉ dưỡng đa năng cao tầng được tổ chức tại khu vực phía Tây, tiếp cận với đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) để tạo thuận lợi cho việc thu hút khách du lịch và tận dụng lợi thế mặt tiền.

- Không gian dịch vụ khách sạn đa năng tổ chức ở khu trung tâm, cùng với khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng phía Tây dự án tạo thành không gian liên hoàn hướng biển. Việc tổ chức không gian như trên nhằm đảm bảo các khu chức năng của dự án tận dụng được tầm nhìn hướng biển.

- Không gian công viên biển công cộng được tổ chức liền kề với bãi biển để phục vụ nhân dân địa phương và du khách, tạo không gian đệm giữa các khu dịch vụ và bãi biển.

- Các không gian cây xanh cảnh quan được bố trí xen kẽ các khu chức năng, đảm bảo môi trường vi khí hậu cho dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Thiết kế san nền tôn trọng địa hình tự nhiên hiện có, bảo vệ hệ thống cây xanh hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình, khối lượng san nền dự án cụ thể như sau:

+ Khối lượng đào: 174.159,77m³.

+ Khối lượng đắp: 129.984,66 m³.

- Cos san nền thấp nhất của dự án là + 5.0m, cos san nền cao nhất của dự án là + 14.0m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

- Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án, chia thành 02 loại đường như sau:

Đinh

+ Đường giao thông công cộng: Là tuyến giao thông sử dụng chung, phục vụ người dân và khách du lịch, kết nối từ đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội ra biển, có lộ giới 7m (1m-5m-1m), 10,5m (1,75m-7m-1,75m), 12m (3m-9m).

+ Đường giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng: Là các tuyến đường nội bộ kết nối các khu chức năng của tiểu khu, có lộ giới 6m (1m-4m-1m).

- Các tuyến đường nội bộ có kết cấu bê tông nhựa, riêng các tuyến đường dạo bộ lát đá tự nhiên, lát gạch tùy khu vực.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nước từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng công suất cấp nước cho dự án là 1.380 m³/ngày đêm, cụ thể:

+ Công suất cấp nước cho Khu nghỉ dưỡng 1 là 680 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 520 m³/ngày đêm.

+ Công suất cấp nước cho Khu nghỉ dưỡng 2 là 700 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 530 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt).

- Các trụ cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 150m.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV chạy dọc đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

- Xây dựng 04 trạm biến áp (01 trạm 2x560kVA; 03 trạm 1250kVA) với tổng công suất là 4.870kVA để cấp điện cho Khu nghỉ dưỡng 1.

- Xây dựng 03 trạm biến áp (560kVA; 1250kVA; 2x1250kVA) với tổng công suất là 4310kVA để cấp điện cho Khu nghỉ dưỡng 2.

- Hệ thống đường dây hạ thế sử dụng cáp đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn chiếu sáng có hiệu suất quang cao, độ chói trung bình theo quy định.

đ) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa của dự án được thu gom qua các hố ga bố trí dọc các tuyến đường nội bộ, sau đó dẫn thoát ra biển qua các cửa xả phía Đông dự án thông qua hệ thống cống bê tông cốt thép D400 ÷ D1500 tùy từng lưu vực.

- Khu vực cây xanh thâm cò được thoát theo hướng tự thấm.

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 hướng tự chảy. Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, được dẫn về các trạm xử lý nước thải để xử lý đảm bảo theo quy định. Do quy mô của 02 trạm xử lý nước thải nhỏ, nên được tích hợp vào các khu đất cây xanh để đảm bảo cảnh quan, môi trường trong khu đất quy hoạch.

- Dự án chia thành 02 tiểu khu với 02 trạm xử lý nước thải riêng biệt. Công suất trạm xử lý nước thải tính bằng 100% nước cấp cho sinh hoạt, cụ thể như sau:

+ Trạm xử lý nước thải của Khu nghỉ dưỡng 1 có công suất là 520m³/ngày đêm.

+ Trạm xử lý nước thải của Khu nghỉ dưỡng 2 có công suất là 530m³/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn của QCVN 14:2008/BTNMT và QCVN 08-MT:2015/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo hồ sơ môi trường được duyệt, sau đó được tận dụng để phục vụ dự án (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 Cát Nhon - 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. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát 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 Nguyễn Phi Long;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K6. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Phi Long