

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Điểm số 2 (2-2), 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 165/TTr-BQL ngày 30/12/2019,

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 (2-2), 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 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 Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) Diện tích quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch là 402.157,04m² (40,21ha).



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 (2-2), 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, để 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 402.157,04m² (40,21ha), 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	131.992,28	32,82
1.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	1.478,39	0,37
1.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	16.743,09	4,16
1.3	Đất khách sạn đa năng	46.489,55	11,56
1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	12.240,00	3,04
1.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn	31.337,47	7,79
1.6	Đất công viên biển công cộng	7.750,75	1,93
1.7	Đất cây xanh cách ly	795,43	0,20
1.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	6.733,24	1,67
1.9	Đất giao thông công cộng	8.424,36	2,09
2	Khu nghỉ dưỡng số 2	158.921,22	39,52
2.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	1.656,52	0,41
2.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	32.642,06	8,12
2.3	Đất khách sạn đa năng	49.422,93	12,29
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	16.560,00	4,12
2.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn	33.131,33	8,24
2.6	Đất công viên biển công cộng	8.945,91	2,22
2.7	Đất cây xanh cách ly	984,09	0,24
2.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng	7.604,52	1,89
2.9	Đất giao thông công cộng	7.973,86	1,98
3	Khu phố đi bộ	62.792,01	15,61
3.1	Đất thương mại dịch vụ	35.669,29	8,87
3.2	Đất quảng trường biển công cộng	6.671,00	1,66

3.3	Đất cây xanh cảnh quan công cộng	2.150,06	0,53
3.4	Đất bãi đỗ xe	7.351,86	1,83
3.5	Đất giao thông công cộng	10.949,80	2,72
4	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
4.2	Mặt nước	4.545,73	1,13
Tổng cộng		402.157,04	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 SD Đ (lần)	Số lô, căn hộ
1	Khu nghỉ dưỡng số 1		131.992,28	20,07	26.496,913	10	140.667,287	1,07	919
1.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	CBT.01	1.478,39	40,00	591,356	3	1.774,068	1,20	
1.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	CKS.01	16.743,09	40,00	6.697,236	3	20.091,708	1,20	
1.3	Đất khách sạn đa năng	KS.01	46.489,55	20,00	9.297,910	10	92.979,100	2,00	868
1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng		12.240,00	65,00	7.956,000	3	23.868,000	1,95	51
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 01	BT.01	1.920,00	65,00	1.248,000	3	3.744,000	1,95	8
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 02	BT.02	4.320,00	65,00	2.808,000	3	8.424,000	1,95	18
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 03	BT.03	4.080,00	65,00	2.652,000	3	7.956,000	1,95	17
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 04	BT.04	1.920,00	65,00	1.248,000	3	3.744,000	1,95	8
1.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn		31.337,47	5,00	1.566,874	1	1.566,874	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 01	CX.01	5.282,71	5,00	264,136	1	264,136	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 02	CX.02	10.587,13	5,00	529,357	1	529,357	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 03	CX.03	10.279,30	5,00	513,965	1	513,965	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 04	CX.04	5.188,33	5,00	259,417	1	259,417	0,05	
1.6	Đất công viên biển công cộng	CVT.01	7.750,75	5,00	387,538	1	387,538	0,05	
1.7	Đất cây xanh cách ly	CL.01	795,43						
1.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng		6.733,24						
1.9	Đất giao thông công cộng		8.424,36						
2	Khu nghỉ dưỡng số 2		158.921,22	22,95	36.471,880	10	174.400,018	1,10	992
2.1	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	CBT.02	1.656,52	40,00	662,608	3	1.987,824	1,20	
2.2	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	CKS.02	32.642,06	40,00	13.056,824	3	39.170,472	1,20	

2.3	Đất khách sạn đa năng	KS.02	49.422,93	20,00	9.884,586	10	98.845,860	2,00	923
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng		16.560,00	65,00	10.764,000	3	32.292,000	1,95	69
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 05	BT.05	1.920,00	65,00	1.248,000	3	3.744,000	1,95	8
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 06	BT.06	3.840,00	65,00	2.496,000	3	7.488,000	1,95	16
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 07	BT.07	4.320,00	65,00	2.808,000	3	8.424,000	1,95	18
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 08	BT.08	4.320,00	65,00	2.808,000	3	8.424,000	1,95	18
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng 09	BT.09	2.160,00	65,00	1.404,000	3	4.212,000	1,95	9
2.5	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn		33.131,33	5,00	1.656,567	1	1.656,567	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 05	CX.05	3.748,29	5,00	187,415	1	187,415	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 06	CX.06	7.806,96	5,00	390,348	1	390,348	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 07	CX.07	7.044,13	5,00	352,207	1	352,207	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 08	CX.08	8.431,54	5,00	421,577	1	421,577	0,05	
	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn 09	CX.09	6.100,41	5,00	305,021	1	305,021	0,05	
2.6	Đất công viên biển công cộng	CVT.02	8.945,91	5,00	447,296	1	447,296	0,05	
2.7	Đất cây xanh cách ly	CL.02	984,09						
2.8	Đất giao thông nội bộ khu nghỉ dưỡng		7.604,52						
2.9	Đất giao thông công cộng		7.973,86						
3	Khu phố đi bộ		62.792,01	23,48	14.742,812	5	71.813,676	1,14	
3.1	Đất thương mại dịch vụ	TM	35.669,29	40,00	14.267,716	5	71.338,580	2,00	
3.2	Đất quảng trường biển công cộng	QT	6.671,00						
3.3	Đất cây xanh cảnh quan công cộng	CX.11	2.150,06	5,00	107,503	1	107,503	0,05	
3.4	Đất bãi đỗ xe		7.351,86	5,00	367,593	1	367,593	0,05	
	Đất bãi đỗ xe 01	BDX.01	3.615,37	5,00	180,769	1	180,769	0,05	
	Đất bãi đỗ xe 02	BDX.02	3.736,49	5,00	186,825	1	186,825	0,05	
3.5	Đất giao thông công cộng		10.949,80						
4	Đất bãi biển, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)		48.451,53						
4.1	Đất bãi cát	BC	43.905,80						
4.2	Mặt nước	MN	4.545,73						
	Tổng cộng		402.157,04	19,32	77.711,605	10	386.880,981	0,96	1.910

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

Dự án được chia thành 03 tiểu khu (khu nghỉ dưỡng 1, khu nghỉ dưỡng 2 và Khu phố đi bộ), 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, quảng trường 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.

- Khu phố đi bộ được tổ chức phía Bắc dự án, gồm các công trình thương mại kết hợp với không gian dạo bộ hướng thẳng ra 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.

- Cos san nền thấp nhất của dự án là + 6.0m, cos san nền cao nhất của dự án là + 16.7m.

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:

+ 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), 20m.

+ Đường giao thông nội bộ các tiểu khu: 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 1.960 m³/ngày đêm, cụ thể:

+ Công suất cấp nước cho Khu nghỉ dưỡng 1 là 790 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 600 m³/ngày đêm.

+ Công suất cấp nước cho Khu nghỉ dưỡng 2 là 900 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 685 m³/ngày đêm.

+ Công suất cấp nước cho Khu phố đi bộ là 270 m³/ngày đêm, trong đó cấp nước sinh hoạt là 145 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 05 trạm biến áp (02 trạm 2x560kVA; 02 trạm 560kVA; 01 trạm 1250kVA) với tổng công suất là 4.610kVA để cấp điện cho Khu nghỉ dưỡng 1.

- Xây dựng 05 trạm biến áp (02 trạm 2x560kVA; 01 trạm 1250kVA; 02 trạm 2x1250kVA) với tổng công suất là 6120kVA để cấp điện cho Khu nghỉ dưỡng 2.

- Xây dựng 01 trạm biến áp 3x2500kVA với tổng công suất là 7500kVA để cấp điện cho Khu phố đi bộ.

- 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 ÷ D1000 và hệ thống mương (400x600; 800x1000) tùy từng lưu vực.

- Khu vực cây xanh thảm cỏ 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 quy định. Do quy mô của 03 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 03 tiểu khu với 03 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 600m³/ngày đêm.

+ Trạm xử lý nước thải của Khu nghỉ dưỡng 2 có công suất là 685m³/ngày đêm.

+ Trạm xử lý nước thải của Khu phố đi bộ có công suất là 270m³/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 Nhơn - 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.

[Handwritten mark]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Nguyễn Phi Long