

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort**

**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;

Căn cứ Kết luận số 281-KL/TU ngày 18/12/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XIX) tại Hội nghị lần thứ 62, liên quan nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 145/TTr-BQL ngày 29/10/2019,

**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 Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội. Khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn;

- Phía Nam giáp Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý;

- Phía Đông giáp núi Phương Mai và biển Đông;

- Phía Tây giáp tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý.

b) *Diện tích quy hoạch*: Tổng diện tích quy hoạch là 484.599,11m<sup>2</sup> (48,459ha).

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort nhằm mục đích xây dựng một Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển với các sản phẩm du lịch đa dạng, như: Biệt thự nghỉ dưỡng, Bungalow,... và các khu dịch vụ đa năng (các dịch vụ tắm biển, trò chơi trên biển...) để phục vụ nhu cầu của 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 là 484.599,11m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) *Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:*

Stt	Tên hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sân vườn, cây xanh nội bộ (m <sup>2</sup> )
I	Đất dịch vụ	159.914,93	33,00	50.385,78	109.529,15
II	Đất giao thông	25.080,70	5,18		
III	Đất cây xanh, đồi núi	299.603,48	61,82		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>484.599,11</b>	<b>100,00</b>		

b) *Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:*

Stt	Tên hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Diện tích sân xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SĐĐ
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ</b>		<b>159.914,93</b>		<b>50.385,78</b>	<b>2-3</b>	<b>151.131,38</b>	
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 01	BT01	1.935,04	30	580,512	3	1.741,536	0,9
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 02	BT02	2.332,59	30	699,777	3	2.099,331	0,9
3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 03	BT03	6.937,45	30	2.081,235	3	6.243,705	0,9
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 04	BT04	6.779,51	30	2.033,853	3	6.101,559	0,9
5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 05	BT05	9.908,91	30	2.972,673	3	8.918,019	0,9
6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 06	BT06	13.946,11	30	4.183,833	3	12.551,499	0,9
7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 07	BT07	8.650,04	30	2.595,012	3	7.785,036	0,9
8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 08	BT08	6.268,39	30	1.880,517	3	5.641,551	0,9
9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 09	BT09	7.093,02	30	2.127,906	3	6.383,718	0,9
10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 10	BT10	10.646,67	30	3.194,001	3	9.582,003	0,9
11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 11	BT11	6.466,67	30	1.940,001	3	5.820,003	0,9
12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 12	BT12	730,33	30	219,099	3	657,297	0,9
13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 13	BT13	4.030,33	30	1.209,099	3	3.627,297	0,9
14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 14	BT14	10.523,19	30	3.156,957	3	9.470,871	0,9
15	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 15	BT15	11.009,27	30	3.302,781	3	9.908,343	0,9
16	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 16	BT16	4.875,07	30	1.462,521	3	4.387,563	0,9
17	Đất Bungalow nghỉ dưỡng 01	BG01	11.296,77	30	3.389,031	3	10.167,093	0,9
18	Đất Bungalow nghỉ dưỡng 02	BG02	11.850,64	30	3.555,192	3	10.665,576	0,9

19	Đất Bungalow nghỉ dưỡng 03	BG03	6.696,03	30	2.008,809	3	6.026,427	0,9
20	Đất dịch vụ 01	DV01	4.748,44	45	2.136,798	3	6.410,394	1,35
21	Đất dịch vụ 02	DV02	519,20	5	25,960	2	51,920	0,1
22	Đất dịch vụ 03	DV03	598,32	45	269,244	3	807,732	1,35
23	Khu lễ tân hành chính	LT01	10.635,87	45	4.786,142	3	14.358,425	1,35
24	Khu đón tiếp	TD01	1.437,07	40	574,828	3	1.724,484	1,2
II	Đất giao thông		25.080,70					
III	Đất cây xanh, đồi núi		299.603,48					
	<b>Tổng cộng</b>		<b>484.599,11</b>	<b>10,40</b>	<b>50.385,781</b>		<b>151.131,382</b>	

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort được tổ chức như sau:

- Khu nghỉ dưỡng gồm các công trình biệt thự nghỉ dưỡng tổ chức dọc theo tuyến đường trục chính của dự án từ phía Bắc đến phía Nam. Đặc biệt, phía Nam dự án tổ chức các Bungalow nghỉ dưỡng cao cấp biệt lập, có tầm nhìn hướng biển.

- Khu lễ tân, tiếp đón, hành chính được bố trí tại khu vực trung tâm và điểm đầu dự án để đảm bảo thuận lợi cho việc phục vụ du khách.

- Khu dịch vụ được tổ chức xen kẽ với các hạng mục nghỉ dưỡng, gồm các công trình như Nhà hàng, bể bơi vô cực, khu spa...

- Hệ thống cây xanh cảnh quan được tổ chức xen kẽ với các hạng mục công trình, đảm bảo môi trường vi khí hậu cho dự án.

### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *San nền*: Tổ chức san nền theo nguyên tắc chỉ san gạt cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình và đường giao thông, tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo vệ cảnh quan môi trường.

#### b) *Giao thông*:

- Giao thông đối ngoại: dự kiến kết nối vào tuyến đường dẫn đến trung tâm xã Nhơn Lý phía Bắc dự án.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án. Lộ giới các tuyến đường nội bộ được thiết kế như sau:

+ Tuyến đường trục chính có lộ giới 7,5m;

+ Các tuyến đường nhánh có lộ giới 5,5m;

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông xi măng M250.

#### c) *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.

- Nước mưa trong dự án được thu gom qua hệ thống mương chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ, sau đó dẫn thoát về các khe tự thủy tự nhiên bằng hệ thống cống bê tông ly tâm D400, D600 (tùy theo lưu vực thoát). Tại các vị trí đường giao thông cắt ngang khe tự thủy bố trí cống hộp D1.000, D2.000 tùy từng khu vực.

- Đối với khu vực cây xanh thảm cỏ được thoát theo hướng tự thấm.

#### d) *Quy hoạch cấp nước*:



- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước lấy từ dự án cấp nước của xã Nhơn Lý.  
- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất cấp nước là 399m<sup>3</sup>/ngày đêm.

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

*đ) Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV cấp điện cho xã Nhơn Lý.  
- Xây dựng 04 trạm biến áp (2x250kVA; 400kVA; 560kVA) với tổng công suất là 1.460kVA để cung cấp điện cho dự án, sử dụng hệ thống cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống điện chiếu sáng sử dụng đèn Sodium có độ chói trung bình đảm bảo quy chuẩn.

*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. Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng được thu gom về trạm xử lý nước thải của dự án để xử lý.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải tính bằng 100% công suất cấp nước sinh hoạt.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT, cũng như đảm bảo quy chuẩn 08-MT:2015/BTNMT, được sử dụng để phục vụ dự án (tưới cây, rửa đường), không xả thải ra môi trường, đảm bảo theo hồ sơ môi trường được duyệt.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại và 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 thành phố Quy Nhơn 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**

*[Handwritten signature]*  
Nguyễn Phi Long