

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt **Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**
Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 2659/QĐ-CTUBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Nhơn Hội;

Xét đề nghị Sở Xây dựng tại Tờ trình số 44/TTr-SXD ngày 17/3/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

2. Địa điểm và phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Địa điểm và phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi khu đất lập quy hoạch thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội bao gồm các khu vực thuộc xã Nhơn Lý, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn và nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Khu cây xanh cách ly Khu đô thị với Khu phong điện.
- Phía Nam giáp Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.



- Phía Đông giáp Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn và Quần thể sân Golf, Resort, biệt thự nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp Nhơn Lý.

- Phía Tây giáp đường chuyên dụng phía Tây và đường ĐT 639.

b) Quy mô quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 601,819ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Là đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan; đảm bảo kết nối các dự án lân cận thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Nhơn Hội được duyệt; phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận giai đoạn 2016-2025 và giai đoạn 2025-2035 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư.

4. Quy mô dân số quy hoạch: 71.372 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu đô thị:

ST T	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /ng)
	TỔNG	6.018.195,1	100,00			71.372	84,3
I	Khu trung tâm, công viên cây xanh đô thị, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật toàn khu	1.662.951,8	27,63				23,3
1	Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	747.211,7	12,42	40	4-30		10,5
2	Cây xanh đô thị	702.922,9	11,68				9,8
3	Quảng trường biển	112.981,6	1,88				
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị (trạm điện, trạm xử lý nước thải), bãi đỗ xe, bến xe buýt, trạm xăng dầu	99.835,6	1,66				1,4
II	Đất các đơn vị ở	2.920.175,5	48,52				40,9
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	256.637,8	4,26	40	4-5		3,6
2	Đất ở	2.211.903,2	36,75			71.372	31,0
a	Đất ở liền kề	202.989,1	3,37	60	3	5.196	
b	Đất ở biệt thự đơn lập	339.622,7	5,64	50-65	3	3.980	
c	Đất ở biệt thự song lập	114.161,6	1,90	45	3	1.728	
d	Đất ở kết hợp dịch vụ	157.923,1	2,62	60-90	4-5	4.788	
đ	Đất nhà ở công nhân	334.635,1	5,56	50	5	10.039	

Trần Văn

e	Đất ở chung cư	725.730,9	12,06	40	10	28.304,8	
g	Đất ở chung cư cao cấp	336.840,7	5,60	40	20	15.649	
3	Đất hỗn hợp	56.225,8	0,93	40	20	1.687	
4	Đất cây xanh đơn vị ở	395.408,7	6,57				5,5
III	Đất giao thông	1.435.067,8	23,85				

b) Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
I	Đơn vị ở I	572.346,40				11.828
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	28.971,90	40	4-5		
2	Đất ở	394.881,90				11.828
a	Đất ở kiên kết	18.700,30	60	3	1,8	484
b	Đất ở biệt thự đơn lập	62.109,30	50	3	1,5	708
c	Đất ở biệt thự song lập	45.116,00	45	3	1,4	648
d	Đất ở chung cư	268.956,30	50	5	2,5	9.988
3	Đất cây xanh đơn vị ở	50.755,20				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.639,50				
5	Đất giao thông đơn vị ở	95.097,90				
II	Đơn vị ở II	360.907,70				4.951
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	27.065,60	40	4-5		
2	Đất ở	207.938,70				4.951
a	Đất ở kiên kết	16.219,60	60	3	1,8	404
b	Đất ở biệt thự đơn lập	89.979,10	50	3	1,5	860
c	Đất ở chung cư	101.740,00	50	5	2,5	3.687
3	Đất cây xanh đơn vị ở	46.895,60				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.107,10				
5	Đất giao thông đơn vị ở	75.900,70				
III	Đơn vị ở III	360.392,30				8.253
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	15.171,50	40	4-5		
2	Đất ở	233.210,80				8.253
a	Đất ở kiên kết	29.960,50	60	3	1,8	756
b	Đất ở biệt thự đơn lập	44.190,80	50	3	1,5	624
c	Đất ở kết hợp dịch vụ	9.330,20	60	4	2,4	360
d	Đất chung cư	149.729,30	40	10	4	6.513
3	Đất cây xanh đơn vị ở	33.754,40				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4.004,10				
5	Đất giao thông đơn vị ở	74.251,50				
IV	Đơn vị ở IV	341.593,50				5.476
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	25.357,90	40	4-5		

2	Đất ở	163.092,40				5.476
a	Đất ở liền kề	27.194,30	60	3	1,8	676
b	Đất ở biệt thự đơn lập	39.462,80	50	3	1,5	516
c	Đất biệt thự song lập	20.927,70	45	3	1,4	340
d	Đất ở kết hợp dịch vụ	9.055,90	60	4	2,4	180
đ	Đất chung cư	66.451,70	40	10	4	2.077
3	Đất hỗn hợp	56.225,80	40	20	8	1.687
4	Đất cây xanh đơn vị ở	15.465,20				
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.587,70				
6	Đất giao thông đơn vị ở	79.864,50				
V	Đơn vị ở V	659.346,60				9.804
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	61.253,20	40	4-5		
2	Đất ở	358.299,40				9.804
a	Đất ở liền kề	62.597,10	60	3	1,8	1.616
b	Đất ở biệt thự đơn lập	83.610,40	50	3	1,5	920
c	Đất ở biệt thự song lập	48.117,90	45	3	1,4	740
d	Đất ở kết hợp dịch vụ	25.120,40	60	4	2,4	488
đ	Đất chung cư	138.853,60	40	10	4	6.040
3	Đất cây xanh đơn vị ở	78.568,80				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.098,70				
5	Đất giao thông đơn vị ở	156.126,50				
VI	Đơn vị ở VI	325.940,00				3.652
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	17.926,80	40	4-5		
2	Đất ở	110.060,20				3.652
a	Đất ở biệt thự đơn lập	20.270,30	65	3	1,95	352
b	Đất ở kết hợp dịch vụ	89.789,90	90	5	4,5	3.300
3	Đất cây xanh đơn vị ở	101.813,80				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở	8.742,5				
5	Đất giao thông đơn vị ở	87.396,70				
VII	Đơn vị ở VIII	586.453,90				11.759
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	37.414,50	40	4-5		
2	Đất ở	407.579,10				11.759
a	Đất ở liền kề	48.317,30	60	3	1,8	1.260
b	Đất ở kết hợp dịch vụ	24.626,70	60	4	2,4	460
c	Đất nhà ở công nhân	334.635,10	50	5	2,5	10.039
3	Đất cây xanh đơn vị ở	45.160,00				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.728,40				
5	Đất giao thông đơn vị ở	90.571,90				
VIII	Đơn vị ở IX	459.381,60				15.649
1	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	43.476,40	40	4-5		
2	Đất ở chung cư cao cấp	336.840,70	40	20	8	15.649
3	Đất cây xanh đơn vị ở	22.995,70				
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	26.306,30				

5	Đất giao thông đơn vị ở	29.762,50			
---	-------------------------	-----------	--	--	--

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) **San nền, thoát nước mặt:** Cao độ san nền nhỏ nhất là: +10,00m, cao độ san nền cao nhất là: +52,00m.

Hệ thống thoát nước mặt chia thành 02 lưu vực. Lưu vực 1 (nằm phía Tây trục đường Khu kinh tế Nhơn Hội) thoát ra đầm Thị Nại. Lưu vực 2 (nằm phía Đông trục đường Khu kinh tế Nhơn Hội) thoát ra biển Đông thoát nước về phía Đầm Thị Nại 03 điểm xả; Thoát nước ra biển Đông tại 01 điểm.

b) Giao thông:

- Tuyến đường đối ngoại: Tuyến đường ĐT639 (đường ven biển) lộ giới 45m; Đường trục chính Nhơn Hội có lộ giới 65m (chiều dài 497,1m) – 80m (chiều dài tuyến 3.712m), có bố trí làn đường dành cho tuyến xe buýt nhanh BRT. Đường trục chính Nhơn Lý có lộ giới 52m.

- Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới: 27m, 50m.

- Các tuyến đường khu vực và đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới 11m, 15m, 18m.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước sạch cung cấp cho Khu kinh tế Nhơn Hội. Nhu cầu cấp nước 27.000m³/ngày.đêm.

- Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung hệ thống cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến giao thông, tại ngã giao thông, trong các đơn vị ở với khoảng cách đảm bảo theo quy định.

d) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối vào các trạm 110kV đang cung cấp cho Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng công suất sử dụng điện toàn khu: 120 MVA. Xây dựng nâng cấp trạm biến áp 110kV Nhơn Hội lên 2 x 50 + 25 MVA.

- Mạng lưới trung thế và hạ thế cung cấp cho các khu chức năng đi cáp ngầm để tạo mỹ quan đô thị. Chiều sáng đường phố đảm bảo độ chói trung bình đạt 0,8-1Cd/m².

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Lưu lượng nước thải khoảng 22.300 m³/ng.đêm. Chia thành 02 lưu vực thu gom nước thải. Bố trí 02 trạm xử lý nước thải ở phía Tây đường trục khu đô thị, xử lý đạt chuẩn theo quy định sau đó đưa ra hồ điều hòa tại các khu công viên, dọc theo các ranh giới khu Trung lõi xanh và để cấp nước cho hệ thống tưới cây, rửa đường

- Chất thải rắn đô thị được thu gom đưa về xử lý tại bãi xử lý chất thải rắn Cát Nhơn. Khối lượng chất thải rắn dự kiến khoảng 100 tấn/ngày.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có trách nhiệm gửi toàn bộ hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Ban Quản lý Khu kinh tế để theo dõi, quản lý theo quy định.

2. Giao Ban quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt và các vấn đề khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Du lịch; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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. Phan Cao Thắng;
- PVP CN;
- Lưu: VT, K6.



Zachine
**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng
Phan Cao Thắng