

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2  
thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái 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 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 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 2659/QĐ-CTUBND ngày 28/11/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt 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;

Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 16/4/2019 của UBND tỉnh về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 53/TTr-BQL ngày 23/5/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng, với một số nội dung chính như sau:

**1. Tên dự án:** Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

**2. Phạm vi ranh giới:** Địa điểm khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), xã Phước Hòa (huyện Tuy Phước) và xã Cát Chánh (huyện Phù Cát), Khu kinh tế Nhơn Hội. Khu vực có giới cận như sau:

- Phía Nam giáp dải cây xanh và Phân khu số 4 của Khu đô thị.
- Phía Bắc và phía Đông giáp tuyến đường vành đai của Khu đô thị và Khu du lịch cao cấp Thiên Đường Xanh.
- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).



### 3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

Về cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017.

- Cụ thể hóa ý tưởng quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2659/QĐ-CTUBND ngày 28/11/2012.

- Là khu đô thị 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 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 phê duyệt.

- Rà soát quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều chỉnh một số nội dung của phân khu số 2 cho phù hợp với tình hình thực tiễn để làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

**4. Nội dung điều chỉnh:** Điều chỉnh Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, với một số nội dung chủ yếu như sau:

- Điều chỉnh lại tỉ lệ cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao... của các khu chức năng đất ở; đất hạ tầng xã hội; đất cây xanh; đất hạ tầng kỹ thuật của phân khu.

- Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới.

- Tổ chức, bố trí lại các hạng mục công trình hạ tầng xã hội.

- Điều chỉnh các khu đất ở biệt thự, khu đất chung cư thành khu đất ở liền kề và đất ở liền kề thương mại.

**5. Nhiệm vụ thiết kế:** Thực hiện theo quy định tại 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, gồm:

a) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các phân khu khác của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội cũng như các khu vực lân cận của Khu kinh tế Nhơn Hội.

b) Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho toàn dự án.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định cơ cấu sử dụng đất cho khu quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng khu chức năng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:



- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

đ) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc (nếu có);

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, rác thải;

- Xác định vị trí, quy mô để đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải cho dự án để đảm bảo phục vụ nhu cầu thoát nước thải cho Phân khu số 2 trong thời gian đầu.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, bảo vệ môi trường đối với khu vực lân cận, thứ tự ưu tiên thực hiện.

h) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

i) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

#### **6. Quy mô điều chỉnh quy hoạch:**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, quy mô khảo sát 40ha, địa hình cấp I, tọa độ VN-2000, múi chiếu 3°, cao độ Nhà nước.

- Thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy mô 36,09ha.

**7. Thành phần hồ sơ, bản vẽ:** Thực hiện theo quy định tại Điều 10, 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.

**8. Nguồn vốn:** Vốn của Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt).

**9. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa là 02 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Chủ tịch UBND các huyện Phù Cát, Tuy Phước; Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt 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 KT;
- Lưu: VT, K6 (11b). *ph*

*Nguyễn Phi Long*  
**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Phi Long**