

Số: 108/TT-BQL

Bình Định, ngày 28 tháng 8 năm 2019

## TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Công trình: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc  
Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội  
Địa điểm: Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 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 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Sau khi rà soát các nội dung điều chỉnh cục bộ do Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt trình kèm theo Tờ trình số 431/2019/PĐ-XD ngày 17/8/2019, Ban Quản lý Khu kinh tế kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội với một số nội dung sau:

**1. Tên công trình:** 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 và diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a. Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Phạm vi điều chỉnh cục bộ là ranh giới phía Tây của Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

b. Diện tích điều chỉnh cục bộ: Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích là 360.907,73m<sup>2</sup> (36,09ha), đảm bảo không làm thay đổi diện tích dự án đã được phê duyệt.

**3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a. Mục tiêu quy hoạch: Tuân thủ theo mục tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 30/7/2019.

b. Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:



- Việc điều chỉnh cục bộ nội dung sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến định hướng chung trong quy hoạch khu vực.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong khu vực điều chỉnh đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch toàn dự án đã được phê duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh cục bộ này được giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt.

#### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ một số nội dung về theo đó không làm thay đổi quy mô diện tích toàn dự án, cũng như không làm thay đổi tính chất của dự án. Các nội dung thay đổi cụ thể như sau:

##### a. Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh giảm ranh giới phía Tây Bắc và tăng phần ranh giới phía Tây Nam dự án để đảm bảo khớp nối với tuyến đường trục KKT Nhơn Hội, việc điều chỉnh không làm thay đổi quy mô diện tích dự án, không làm thay đổi tính chất của dự án, cũng như không ảnh hưởng đến các phân khu khác của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội. Diện tích sử dụng đất có sự điều chỉnh cục bộ, tuy nhiên việc tăng giảm được cân bằng với nhau, không làm thay đổi diện tích sử dụng đất dự án, cụ thể như sau:

- + Liên kế thương mại ODV02 giảm từ 2.734,895 m<sup>2</sup> xuống 2.641,937m<sup>2</sup>.
- + Liên kế thương mại ODV03 giảm từ 4.445,19 m<sup>2</sup> xuống 4.140,842 m<sup>2</sup>.
- + Liên kế thương mại ODV25 tăng từ 2.689,653 m<sup>2</sup> lên 3.086,966 m<sup>2</sup>.
- + Đất cây xanh CX-01 giảm từ 1.934,137 m<sup>2</sup> xuống 1.917,904 m<sup>2</sup>.
- + Đất cây xanh CX-02 giảm từ 844,536 m<sup>2</sup> xuống 817,440 m<sup>2</sup>.
- + Đất cây xanh CX-12 tăng từ 3.531,823 m<sup>2</sup> lên 3.575,152 m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh giảm mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng của các lô đất ở, theo đó diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất có sự thay đổi. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (Tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SDD (lần)	Số lô (Lô)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>192.415,387</b>		<b>145.656,67</b>		<b>386.302,97</b>	<b>2,01</b>	<b>1.927</b>	<b>53,32</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở liên kế</b>		<b>123.451,743</b>	<b>80</b>	<b>98.761,39</b>		<b>246.903,49</b>	<b>2,00</b>	<b>1.425</b>	<b>34,21</b>
1.1	Liên kế 01	LK01	3.121,830	80	2.497,46	2-3	6.243,66	2,00	36	
1.2	Liên kế 02	LK02	3.910,675	80	3.128,54	2-3	7.821,35	2,00	45	
1.3	Liên kế 03	LK03	1.428,640	80	1.142,91	2-3	2.857,28	2,00	17	
1.4	Liên kế 04	LK04	2.472,180	80	1.977,74	2-3	4.944,36	2,00	29	
1.5	Liên kế 05	LK05	2.728,577	80	2.182,86	2-3	5.457,15	2,00	32	
1.6	Liên kế 06	LK06	2.035,040	80	1.628,03	2-3	4.070,08	2,00	24	
1.7	Liên kế 07	LK07	2.700,143	80	2.160,11	2-3	5.400,29	2,00	32	
1.8	Liên kế 08	LK08	4.091,315	80	3.273,05	2-3	8.182,63	2,00	40	



1.9	Liên kế 09	LK09	1.695,199	80	1.356,16	2-3	3.390,40	2,00	20	
1.10	Liên kế 10	LK10	3.854,676	80	3.083,74	2-3	7.709,35	2,00	46	
1.11	Liên kế 11	LK11	1.750,288	80	1.400,23	2-3	3.500,58	2,00	20	
1.12	Liên kế 12	LK12	3.288,335	80	2.630,67	2-3	6.576,67	2,00	37	
1.13	Liên kế 13	LK13	2.909,663	80	2.327,73	2-3	5.819,33	2,00	34	
1.14	Liên kế 14	LK14	2.648,056	80	2.118,44	2-3	5.296,11	2,00	31	
1.15	Liên kế 15	LK15	3.506,073	80	2.804,86	2-3	7.012,15	2,00	39	
1.16	Liên kế 16	LK16	845,211	80	676,17	2-3	1.690,42	2,00	9	
1.17	Liên kế 17	LK17	4.147,801	80	3.318,24	2-3	8.295,60	2,00	49	
1.18	Liên kế 18	LK18	2.238,142	80	1.790,51	2-3	4.476,28	2,00	27	
1.19	Liên kế 19	LK19	4.899,432	80	3.919,55	2-3	9.798,86	2,00	60	
1.20	Liên kế 20	LK20	7.752,237	80	6.201,79	2-3	15.504,47	2,00	93	
1.21	Liên kế 21	LK21	2.882,336	80	2.305,87	2-3	5.764,67	2,00	32	
1.22	Liên kế 22	LK22	2.801,202	80	2.240,96	2-3	5.602,40	2,00	33	
1.23	Liên kế 23	LK23	3.937,243	80	3.149,79	2-3	7.874,49	2,00	46	
1.24	Liên kế 24	LK24	2.388,403	80	1.910,72	2-3	4.776,81	2,00	28	
1.25	Liên kế 25	LK25	2.257,884	80	1.806,31	2-3	4.515,77	2,00	25	
1.26	Liên kế 26	LK26	1.924,663	80	1.539,73	2-3	3.849,33	2,00	23	
1.27	Liên kế 27	LK27	5.294,904	80	4.235,92	2-3	10.589,81	2,00	63	
1.28	Liên kế 28	LK28	2.448,757	80	1.959,01	2-3	4.897,51	2,00	28	
1.29	Liên kế 29	LK29	1.602,462	80	1.281,97	2-3	3.204,92	2,00	17	
1.30	Liên kế 30	LK30	2.144,534	80	1.715,63	2-3	4.289,07	2,00	21	
1.31	Liên kế 31	LK31	3.316,037	80	2.652,83	2-3	6.632,07	2,00	32	
1.32	Liên kế 32	LK32	1.360,682	80	1.088,55	2-3	2.721,36	2,00	16	
1.33	Liên kế 33	LK33	1.689,405	80	1.351,52	2-3	3.378,81	2,00	19	
1.34	Liên kế 34	LK34	1.607,444	80	1.285,96	2-3	3.214,89	2,00	19	
1.35	Liên kế 35	LK35	3.495,178	80	2.796,14	2-3	6.990,36	2,00	41	
1.36	Liên kế 36	LK36	3.570,760	80	2.856,61	2-3	7.141,52	2,00	42	
1.37	Liên kế 37	LK37	937,679	80	750,14	2-3	1.875,36	2,00	11	
1.38	Liên kế 38	LK38	2.989,889	80	2.391,91	2-3	5.979,78	2,00	36	
1.39	Liên kế 39	LK39	3.441,366	80	2.753,09	2-3	6.882,73	2,00	42	
1.40	Liên kế 40	LK40	2.235,561	80	1.788,45	2-3	4.471,12	2,00	24	
1.41	Liên kế 41	LK41	1.344,000	80	1.075,20	2-3	2.688,00	2,00	16	
1.42	Liên kế 42	LK42	2.430,386	80	1.944,31	2-3	4.860,77	2,00	28	
1.43	Liên kế 43	LK43	2.186,650	80	1.749,32	2-3	4.373,30	2,00	26	
1.44	Liên kế 44	LK44	3.140,805	80	2.512,64	2-3	6.281,61	2,00	37	
<b>2</b>	<b>Đất ở kết hợp dịch vụ</b>		<b>68.963,644</b>		<b>46.895,28</b>		<b>139.399,48</b>	<b>2,02</b>	<b>502</b>	<b>19,11</b>
2.1	Liên kế thương mại 1	ODV01	1.844,142	68	1.254,02	3-4	4.389,06	2,38	13	
2.2	Liên kế thương mại 2	ODV02	2.641,937	68	1.796,52	3-4	6.287,81	2,38	20	
2.3	Liên kế thương mại 3	ODV03	4.140,842	68	2.815,77	3-4	9.855,20	2,38	35	
2.4	Liên kế thương mại 4	ODV04	1.946,430	68	1.323,57	2-3	3.308,93	1,70	15	
2.5	Liên kế thương mại 5	ODV05	304,007	68	206,72	2-3	516,81	1,70	2	
2.6	Liên kế thương mại 6	ODV06	2.719,930	68	1.849,55	2-3	4.623,88	1,70	21	



2.7	Liên kế thương mại 7	ODV07	609,710	68	414,60	2-3	1.036,51	1,70	4	
2.8	Liên kế thương mại 8	ODV08	1.921,003	68	1.306,28	2-3	3.265,71	1,70	15	
2.9	Liên kế thương mại 9	ODV09	5.668,958	68	3.854,89	3-4	13.492,12	2,38	42	
2.10	Liên kế thương mại 10	ODV10	1.953,727	68	1.328,53	2-3	3.321,34	1,70	15	
2.11	Liên kế thương mại 11	ODV11	604,685	68	411,19	2-3	1.027,96	1,70	4	
2.12	Liên kế thương mại 12	ODV12	2.585,220	68	1.757,95	2-3	4.394,87	1,70	20	
2.13	Liên kế thương mại 13	ODV13	314,555	68	213,90	2-3	534,74	1,70	2	
2.14	Liên kế thương mại 14	ODV14	5.834,865	68	3.967,71	2-3	9.919,27	1,70	46	
2.15	Liên kế thương mại 15	ODV15	1.231,286	68	837,27	7	5.860,92	4,76	10	
2.16	Liên kế thương mại 16	ODV16	3.109,732	68	2.114,62	2-3	5.286,54	1,70	5	
2.17	Liên kế thương mại 17	ODV17	2.129,525	68	1.448,08	2-3	3.620,19	1,70	16	
2.18	Liên kế thương mại 18	ODV18	1.793,434	68	1.219,54	2-3	3.048,84	1,70	14	
2.19	Liên kế thương mại 19	ODV19	910,726	68	619,29	2-3	1.548,23	1,70	7	
2.20	Liên kế thương mại 20	ODV20	820,946	68	558,24	2-3	1.395,61	1,70	6	
2.21	Liên kế thương mại 21	ODV21	2.348,651	68	1.597,08	3-4	5.589,79	2,38	17	
2.22	Liên kế thương mại 22	ODV22	2.470,387	68	1.679,86	3-4	5.879,52	2,38	18	
2.23	Liên kế thương mại 23	ODV23	1.852,391	68	1.259,63	2-3	3.149,06	1,70	14	
2.24	Liên kế thương mại 24	ODV24	1.650,456	68	1.122,31	2-3	2.805,78	1,70	12	
2.25	Liên kế thương mại 25	ODV25	3.086,966	68	2.099,14	3-4	7.346,98	2,38	21	
2.26	Liên kế thương mại 26	ODV26	3.204,864	68	2.179,31	2-3	5.448,27	1,70	24	
2.27	Liên kế thương mại 27	ODV27	3.845,495	68	2.614,94	2-3	6.537,34	1,70	29	
2.28	Liên kế thương mại 28	ODV28	2.571,322	68	1.748,50	2-3	4.371,25	1,70	20	
2.29	Liên kế thương mại 29	ODV29	4.847,452	68	3.296,27	3-4	11.536,94	2,38	35	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>		<b>29.600,693</b>	<b>5</b>	<b>1.480,03</b>	<b>1</b>	<b>1.480,03</b>	<b>0,05</b>		<b>8,20</b>
1	Cây xanh 1	CX-01	1.917,904	5	95,90	1	95,90	0,05		
2	Cây xanh 2	CX-02	817,440	5	40,87	1	40,87	0,05		
3	Cây xanh 3	CX-03	1.916,801	5	95,84	1	95,84	0,05		
4	Cây xanh 4	CX-04	2.893,949	5	144,70	1	144,70	0,05		
5	Cây xanh 5	CX-05	3.898,117	5	194,91	1	194,91	0,05		
6	Cây xanh 6	CX-06	1.956,435	5	97,82	1	97,82	0,05		
7	Cây xanh 7	CX-07	2.845,551	5	142,28	1	142,28	0,05		
8	Cây xanh 8	CX-08	3.646,535	5	182,33	1	182,33	0,05		
9	Cây xanh 9	CX-09	985,514	5	49,28	1	49,28	0,05		
10	Cây xanh 10	CX-10	2.466,119	5	123,31	1	123,31	0,05		
11	Cây xanh 11	CX-11	2.681,176	5	134,06	1	134,06	0,05		
12	Cây xanh 12	CX-12	3.575,152	5	178,76	1	178,76	0,05		

- Cơ cấu sử dụng các khu chức năng khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh.

b. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được giữ nguyên theo Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh, chỉ cập nhật lại ranh giới phía Tây dự án.

c. Danh mục hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

- Thuyết minh, quy định quản lý.

- Bản đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.
- Bản đồ điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### **8. Tổ chức thực hiện:**

- Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước.

- Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan, theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là một số nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo. /

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trưởng ban (báo);
- Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt;
- Lưu: VT, QLQHXD (T1b, 05b).



**Phan Viết Hùng**