

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Khu du lịch cao cấp Thiên đường xanh, Khu kinh tế Nhơn Hội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Xét đề nghị của Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 1039/TTr-BQL ngày 26/5/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên công trình: Khu du lịch cao cấp Thiên đường xanh.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực lập quy hoạch là Điểm du lịch số 3 thuộc tuyến du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp biển Đông.

- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội và Khu đô thị mới Nhơn Hội.

- Phía Nam giáp Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý.

- Phía Bắc giáp Khu du lịch Resort cao cấp phía Bắc.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích đất quy hoạch là 124,25ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm xây dựng một Khu du lịch cao cấp, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển với các loại hình sản phẩm đa dạng như: Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, tắm biển, thể thao nước, trò chơi nước... phục vụ nhu cầu của du khách và dân cư của Khu đô thị mới Nhơn Hội.

- Góp phần đẩy nhanh tiến độ hiện thực hóa Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội, quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích đất quy hoạch xây dựng 1.242.529,13m² (124,25ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích ô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB (tầng)	Hệ số sử dụng đất
I	BT	Đất bất động sản du lịch	245.687,27	36.853,09	15	3	0,45
1	BT1	Đất bất động sản du lịch 1	23.744,0	3.561,6	15	3	0,45
2	BT2	Đất bất động sản du lịch 2	6.782,86	1.017,43	15	3	0,45
3	BT3	Đất bất động sản du lịch 3	5.102,43	765,36	15	3	0,45
4	BT4	Đất bất động sản du lịch 4	8.179,28	1.226,8	15	3	0,45
5	BT5	Đất bất động sản du lịch 5	9.247,75	1.387,2	15	3	0,45
6	BT6	Đất bất động sản du lịch 6	10.487,36	1.573,1	15	3	0,45
7	BT7	Đất bất động sản du lịch 7	11.841,5	1.776,2	15	3	0,45
8	BT8	Đất bất động sản du lịch 8	9.567,48	1.435,1	15	3	0,45
9	BT9	Đất bất động sản du lịch 9	11.502,0	1.725,3	15	3	0,45
10	BT10	Đất bất động sản du lịch 10	15.922,35	2.388,4	15	3	0,45
11	BT11	Đất bất động sản du lịch 11	16.302,46	2.445,4	15	3	0,45
12	BT12	Đất bất động sản du lịch 12	34.929,67	5.239,5	15	3	0,45
13	BT13	Đất bất động sản du lịch 13	23.378,89	3.506,8	15	3	0,45
14	BT14	Đất bất động sản du lịch 14	21.522,09	3.228,3	15	3	0,45
15	BT15	Đất bất động sản du lịch 15	15.999,84	2.400,0	15	3	0,45
16	BT16	Đất bất động sản du lịch 16	21.177,31	3.176,6	15	3	0,45
II	TM	Đất thương mại, dịch vụ, thể thao	58.849,81	8.917,79	15,1	5	0,75
III	CX	Đất công viên - cây xanh	601.050,9	9.694,67	1,61	3	0,02
1	CX1	Công viên cây xanh - cây xanh cách ly	117.286,23				
2	CX2	Công viên cây xanh	20.053,78				
3	CX3	Công viên cây xanh	17.224,85				
4	CX4	Công viên cây xanh - cây xanh cách ly	154.219,89				
5	CX5	Công viên cây xanh	54.955,47				
6	CX6	Công viên cây xanh - cây xanh cách ly	12.562,53				
7	CX7A	Công viên cây xanh - cây xanh cách ly - thung lũng xanh	37.046,14				
8	CX7B	Công viên cây xanh - cây xanh cách ly - thung lũng xanh	3.830,78				
9	CX8A	Công viên cây xanh - công viên nước	102.947,58	6.798,57	6,6	3	0,09
10	CX8B	Công viên cây xanh - công viên nước	31.931,05	2.896,1	9,06	1	0,09
11	CX9	Công viên cây xanh	45.065,6				
12	CX10	Cây xanh cảnh quan	1.963,5				

13	CX11	Cây xanh cảnh quan	1.963,5				
IV	ND	Đất nghỉ dưỡng	151.561,43	16.792,53	11,07	3	0,2
V	BB	Bãi biển	73.958,75				
1	BB1	Bãi biển 1	26.428,84				
2	BB2	Bãi biển 2	31.575,38				
3	BB3	Bãi biển 3	15.954,53				
VI	GT	Đất giao thông, HTKT	111.420,97				
Tổng cộng			1.242.529,13				

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	456.098,51	36,71
1	Đất bất động sản du lịch	245.687,27	19,77
2	Đất thương mại, dịch vụ, thể thao	58.849,81	4,74
3	Đất nghỉ dưỡng	151.561,43	12,20
II	Đất giao thông- HTKT	111.420,97	8,97
III	Đất công viên - cây xanh	601.050,9	48,37
IV	Bãi biển	73.958,75	5,95
Tổng cộng		1.242.529,13	100,0

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Khu du lịch cao cấp Thiên đường xanh được chia thành các phân khu chức năng chính như sau:

- Khu bất động sản du lịch: Gồm 229 lô biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí ở phía Bắc và Tây Bắc dự án, xen kẽ giữa các nhóm biệt thự là công viên cây xanh, thảm cỏ tạo cảnh quan môi trường và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho Khu du lịch.

- Khu nghỉ dưỡng: Gồm các cụm bungalow được tổ chức ở khu vực trung tâm và phía Đông khu đất, nằm giữa tuyến đường giao thông chính của Khu du lịch và bãi biển, để tạo không gian nghỉ dưỡng thoải mái và phát huy giá trị của bãi biển.

- Khu thương mại, dịch vụ, thể thao: Bao gồm các công trình Trung tâm thương mại kết hợp thể dục thể thao được tổ chức ở khu vực tiếp giáp với đường giao thông dọc ranh giới phía Tây của Khu du lịch, để phục vụ cho du khách trong Khu du lịch và dân cư của Khu đô thị mới Nhơn Hội.

- Các khu công viên cây xanh kết hợp các trò chơi nước được tổ chức ở khu vực phía Nam của Dự án.

- Mặt nước biển được sử dụng để phục vụ dân cư Khu đô thị mới Nhơn Hội và du khách, người dân có nhu cầu, không giao nhà đầu tư quản lý.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Thiết kế san nền tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, bảo vệ hệ

thống cây xanh, thảm cỏ hiện có, chỉ san lấp cục bộ từng khu vực xây dựng công trình.

- Cao độ san nền trong nội bộ dự án: Tối thiểu +0.22m; tối đa +13.02m.

b) *Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục trung tâm Khu kinh tế Nhơn Hội (lộ giới 65m) đã xây dựng giai đoạn 1 và tuyến đường Khu vực số 2 của Khu đô thị mới Nhơn Hội (lộ giới 27m) theo quy hoạch.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường loại 1: Trục chính đầu nối từ 02 tuyến giao thông đối ngoại với các Khu chức năng của Khu du lịch, lộ giới 26m (4,5m-7m-3m-7m-4,5m).

+ Đường loại 2: Tuyến giao thông của Khu bất động sản du lịch có lộ giới 13m (3m - 7m - 3m).

+ Hệ thống đường dạo trong khu công viên cây xanh và dọc bãi biển có lộ giới 3m và 6m (không bố trí vỉa hè).

- Kết cấu: Đường loại 1, loại 2 kết cấu bê tông nhựa hạt mịn, vỉa hè lát gạch Terazo; đường dạo lát đá rôi.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch cần nghiên cứu mở thêm một số tuyến đường ra biển để nhân dân có lối ra tiếp cận với bãi biển.

c) *Thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên của địa hình.

- Bố trí tuyến cống có đường kính D800÷D1250 dọc các tuyến đường giao thông loại 1, loại 2; tuyến mương có nắp đan (BxH = 800x1200) dọc tuyến đường dạo ven biển để thu gom nước mặt và dẫn thoát ra biển qua các tuyến cống D2000÷D2500 tại 4 cửa xả (số 1, số 2, số 3, số 4).

d) *Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm khai thác từ các giếng khoan trong phạm vi dự án, về lâu dài sẽ sử dụng nguồn nước của dự án cấp nước cho Khu kinh tế.

- Hệ thống cấp nước trong Khu du lịch được thiết kế theo kiểu hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất $Q = 2.660\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Tuyến cấp chính dùng ống DN100, các tuyến cung cấp đến các công trình dùng ống DN65 và DN50. Cấp nước cứu hỏa tiêu chuẩn cách 100m÷120m đặt 1 trụ cứu hỏa.

đ) *Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện: Trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn điện từ tuyến điện 22kV cấp cho Khu dân cư xã Nhơn Lý, về lâu dài sử dụng nguồn điện từ Trạm biến áp 220/110kV được quy hoạch tại Khu cây xanh cách ly (giữa Khu công nghiệp Nhơn Hội và Khu đô thị mới Nhơn Hội).

- Mạng trung thế 22KV được xây dựng đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch đến cấp nguồn cho các Trạm biến áp 22/0,4KV.

- Trong nội bộ dự án xây dựng 04 trạm biến áp (01 trạm 2x2000kVA-22/0,4kV; 01 trạm 2x1250kVA-22/0,4kV; 02 trạm 2x1000kVA-22/0,4kV) để cấp điện cho dự án, với tổng công suất là 8500 kVA.

- Chiếu sáng trong Khu du lịch sử dụng hệ thống đèn cao áp SON 150W/220V.

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, theo hướng tự chảy, một số khu vực có sự chênh lệch cao thì được bố trí các trạm bơm tăng áp.

- Nước thải sinh hoạt trong phạm vi dự án được thu gom bởi tuyến ống HDPE300 và đưa về trạm xử lý (570m³/ ngày đêm) xử lý đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó dùng để tưới cây, phân thừa dẫn thoát ra biển.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại tại nguồn và chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Khu kinh tế Nhơn Hội để xử lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư Khu du lịch cao cấp Thiên đường xanh có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đề 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.

2. 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 hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty TNHH xuất nhập khẩu Thành Châu 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, các PCT UBND tỉnh;
- PVP CN;
- Lưu: VT, K6. *ph*

CHỦ TỊCH

Handwritten signature
Hồ Quốc Dũng