

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
3324
ĐẾN NGÀY 05/6/19
Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4
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 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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 49/TTr-BQL ngày 14/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

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

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

- Phía Bắc giáp thung lũng xanh và Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Phía Nam giáp thung lũng xanh.

- Phía Đông giáp tuyến đường vành đai của khu lõi đô thị và khu quảng trường biển.

- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 34,159ha.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hóa ý tưởng quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt.

[Chữ ký]

- 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 4 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. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 34,159ha (giữ nguyên theo Quy hoạch đã được phê duyệt), cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch đã được phê duyệt			Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh		
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
I	Đất ở	219.318,20	64,2	Đất ở	208.566,49	61,05
1	Đất ở liền kề	27.194,30	7,96	Đất ở liền kề	80.273,50	23,5
2	Đất ở biệt thự	60.390,50	17,68			
3	Đất ở kết hợp dịch vụ	9.055,90	2,65	Đất ở kết hợp dịch vụ	45.792,61	13,4
4	Đất chung cư	66.451,70	19,45	Đất chung cư – hỗn hợp	82.490,38	24,15
5	Đất hỗn hợp	56.225,80	16,46			
II	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	25.357,90	7,42	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	19.322,39	5,66
1	Trường mầm non	5.597,00		Trường mầm non	4.362,59	
2	Trường tiểu học	13.521,70		Trường tiểu học	6.367,82	
3	Công trình công cộng	6.239,20		Trường THCS	5.342,13	
				Y tế	3.249,84	
III	Đất cây xanh đơn vị ở	15.465,20	4,53	Đất cây xanh đơn vị ở	11.808,31	3,46
IV	Đất bãi đỗ xe	1.587,70	0,46	Đất bãi đỗ xe	1.520,70	0,45
V	Đất giao thông đơn vị ở	79.864,50	23,38	Đất giao thông đơn vị ở	100.385,61	29,39
	Tổng cộng	341.593,50	100	Tổng cộng	341.593,50	100

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô	Dân số dự kiến (người)	Tỉ lệ (%)
I	Đất ở		208.556,49		155.395,22		2.483.998,09	11,91	1.308	6.469	61,05
1	Đất ở liền kề		80.273,50	88	70.640,68	6	423.844,07	5,28	961	3.844	23,5

Trần Văn 2

1.1	Liên kế 1	LK-01	1.984,55	88	1.746,41	6	10.478,44		23	92	
1.2	Liên kế 2	LK-02	2.804,99	88	2.468,39	6	14.810,34		33	132	
1.3	Liên kế 3	LK-03	1.972,16	88	1.735,50	6	10.413,00		24	96	
1.4	Liên kế 4	LK-04	2.071,83	88	1.823,21	6	10.939,26		24	96	
1.5	Liên kế 5	LK-05	5.038,30	88	4.433,71	6	26.602,23		62	248	
1.6	Liên kế 6	LK-06	1.891,91	88	1.664,88	6	9.989,29		23	92	
1.7	Liên kế 7	LK-07	3.336,46	88	2.936,08	6	17.616,49		40	160	
1.8	Liên kế 8	LK-08	1.695,95	88	1.492,44	6	8.954,64		21	84	
1.9	Liên kế 9	LK-09	966,55	88	850,56	6	5.103,38		11	44	
1.10	Liên kế 10	LK-10	2.158,67	88	1.899,63	6	11.397,79		25	100	
1.11	Liên kế 11	LK-11	1.477,44	88	1.300,15	6	7.800,87		18	72	
1.12	Liên kế 12	LK-12	1.575,25	88	1.386,22	6	8.317,31		19	76	
1.13	Liên kế 13	LK-13	2.261,29	88	1.989,94	6	11.939,62		28	112	
1.14	Liên kế 14	LK-14	3.750,66	88	3.300,58	6	19.803,50		44	176	
1.15	Liên kế 15	LK-15	4.636,42	88	4.080,05	6	24.480,29		56	224	
1.16	Liên kế 16	LK-16	3.940,33	88	3.467,49	6	20.804,92		49	196	
1.17	Liên kế 17	LK-17	3.772,15	88	3.319,49	6	19.916,96		46	184	
1.18	Liên kế 18	LK-18	2.752,57	88	2.422,26	6	14.533,55		33	132	
1.19	Liên kế 19	LK-19	2.731,44	88	2.403,67	6	14.422,00		33	132	
1.20	Liên kế 20	LK-20	4.536,41	88	3.992,04	6	23.952,27		55	220	
1.21	Liên kế 21	LK-21	5.322,95	88	4.684,19	6	28.105,16		63	252	
1.22	Liên kế 22	LK-22	5.766,37	88	5.074,40	6	30.446,43		68	272	
1.23	Liên kế 23	LK-23	2.376,96	88	2.091,72	6	12.550,34		26	104	
1.24	Liên kế 24	LK-24	6.102,11	88	5.369,86	6	32.219,13		73	292	
1.25	Liên kế 25	LK-25	5.349,78	88	4.707,81	6	28.246,84		64	256	
2	Đất ở kết hợp dịch vụ		45.792,61	77	35.260,31	10	352.603,07	7,7	347	1.388	13,4
2.1	LK thương mại 1	ODV-01	2.860,43	77	2.202,53	10	22.025,30		22	88	
2.2	LK thương mại 2	ODV-02	6.619,58	77	5.097,08	10	50.970,80		52	208	
2.3	LK thương mại 3	ODV-03	2.945,35	77	2.267,92	10	22.679,20		21	84	
2.4	LK thương mại 4	ODV-04	3.818,43	77	2.940,19	10	29.401,90		27	108	
2.5	LK thương mại 5	ODV-05	3.134,38	77	2.413,47	10	24.134,73		24	96	
2.6	LK thương mại 6	ODV-06	5.712,91	77	4.398,94	10	43.989,39		44	176	
2.7	LK thương mại 7	ODV-07	3.604,81	77	2.775,71	10	27.757,06		27	108	
2.8	LK thương mại 8	ODV-08	4.913,59	77	3.783,46	10	37.834,64		39	156	
2.9	LK thương mại 9	ODV-09	3.076,26	77	2.368,72	10	23.687,18		23	92	
2.10	LK thương mại 10	ODV-10	1.707,88	77	1.315,07	10	13.150,68		12	48	
2.11	LK thương mại 11	ODV-11	1.853,49	77	1.427,19	10	14.271,90		14	56	
2.12	LK thương mại 12	ODV-12	1.708,41	77	1.315,47	10	13.154,72		13	52	
2.13	LK thương mại 13	ODV-13	2.025,69	77	1.559,78	10	15.597,81		15	60	
2.14	LK thương mại 14	ODV-14	1.811,40	77	1.394,78	10	13.947,79		14	56	
3	Đất chung cư-hỗn hợp		82.490,38		49.494,23	40	1.707.550,95	20,7		1.237	24,15
3.1	Đất chung cư - hỗn hợp 01	HH-01	11.226,31		6.735,79	40	232.384,58				
	Đế TM			60	6.735,79	7	47.150,49				
	Tầng ở			50	5.613,16	1	5.613,15			168	

	Tầng TM-DV			50	5.613,16	31	174.007,77				
	Tầng kỹ thuật			50	5.613,16	1	5.613,15				
	Cây xanh		2.245,26								
	Giao thông		2.245,26								
3.2	Đất chung cư - hỗn hợp 02		21.571,33		12.942,79	40	446.526,59	20,7			
	Đế TM			60	12.942,79	7	90.599,60				
	Tầng ở			50	10.785,67	1	10.785,67			324	
	Tầng TM-DV	HH-02		50	10.785,67	31	334.355,66				
	Tầng kỹ thuật			50	10.785,67	1	10.785,67				
	Cây xanh		4.314,27								
	Giao thông		4.314,27								
3.3	Đất chung cư - hỗn hợp 03		15.838,73		9.503,23	40	327.861,73	20,7			
	Đế TM			60	9.503,23	7	66.522,67				
	Tầng ở			50	7.919,37	1	7.919,37			238	
	Tầng TM-DV	HH-03		50	7.919,37	31	245.500,33				
	Tầng kỹ thuật			50	7.919,37	1	7.919,37				
	Cây xanh		3.167,75								
	Giao thông		3.167,75								
3.4	Đất chung cư - hỗn hợp 04		11.806,71		7.084,03	40	244.398,81	20,7			
	Đế TM			60	7.084,03	7	49.588,17				
	Tầng ở			50	5.903,35	1	5.903,35			177	
	Tầng TM-DV	HH-04		50	5.903,35	31	183.003,94				
	Tầng kỹ thuật			50	5.903,35	1	5.903,35				
	Cây xanh		2.361,34								
	Giao thông		2.361,34								
3.5	Đất chung cư - hỗn hợp 05		22.047,31		13.228,39	40	456.379,23	20,7			
	Đế TM			60	13.228,39	7	92.598,69				
	Tầng ở			50	11.023,65	1	11.023,65			331	
	Tầng TM-DV	HH-05		50	11.023,65	31	341.733,24				
	Tầng kỹ thuật			50	11.023,65	1	11.023,65				
	Cây xanh		4.409,46								
	Giao thông		4.409,46								
II	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở		19.322,39		7.728,96		22.278,75	1,15			5,66
1	Trường mầm non	MN	4.362,591	40	1.745,04	2	3.490,07	0,8			
2	Trường tiểu học	TH	6.367,822	40	2.547,13	3	7.641,39	1,2			
3	Trường THCS	THCS	5.342,133	40	2.136,85	4	8.547,41	1,6			
4	Y tế	YT	3.249,844	40	1.299,94	2	2.599,88	0,8			
III	Đất cây xanh đơn vị ở		11.808,31	5	590,42	1	590,42				3,46
1	Đất cây xanh 1	CX-01	4.314,387								
2	Đất cây xanh 2	CX-02	2.489,746								
3	Đất cây xanh 3	CX-03	5.004,176								

Handwritten signature

IV	Đất giao thông , bãi xe		101.906,31								29,83
1	Đất giao thông		100.385,61								
2	Bãi xe		1.520,70								
	Bãi xe 1	BX-01	933,935								
	Bãi xe 2	BX-02	586,765								
Tổng cộng			341.593,50	48	163.714,59		2.506.867,25	7,34	1.308	6.469	100

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

Về cơ bản, định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt, chỉ thay đổi việc tổ chức các lô đất, cũng như bố trí lại các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ đơn vị ở tốt hơn, cụ thể như sau:

- Các công trình chung cư – hỗn hợp cao tầng được tổ chức phía Đông phân khu để tận dụng lợi thế tầm nhìn hướng biển, các tòa nhà được bố trí xen kẽ nhằm tránh chắn gió lưu thông đến các khu ở.

- Các khu ở được tổ chức lại, với các công trình hạ tầng xã hội ở vị trí trung tâm (trường mẫu giáo, trường trung học cơ sở, trạm y tế...) để đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Hệ thống cây xanh được tổ chức xen kẽ với các khu ở và khu chung cư – hỗn hợp, đảm bảo môi trường vi khí hậu của đơn vị ở.

6. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh Phân khu số 4 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, 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 phía Tây Bắc và khu đất trường học phía Bắc phân khu thành khu đất ở liền kề và đất ở liền kề thương mại.

- Điều chỉnh khu đất chung cư phía Đông Bắc và các khu đất hỗn hợp thành đất chung cư - hỗn hợp.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Các trục đường chính cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, bổ sung thêm các tuyến đường nội khu để phục vụ dân cư:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B)

- Giao thông nội bộ: Là các tuyến giao thông liên kết các khu chức năng trong khu quy hoạch:

- + Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới 50m (9m-32m-9m); 27m(4,5m-18m-4,5m); 27m (6m-15m-6m);

- + Các tuyến đường khu vực và nội bộ có lộ giới 18m (4m-10m-4m); 14m(3m-8m-3m); 11m (2,5m-6m-2,5m); 8,5m (2,5m-6m).

b) Quy hoạch san nền:

Giải pháp và cao độ san nền cơ bản tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

- Cao độ san nền thấp nhất là +18m.
- Cao độ san nền cao nhất là +32,5m.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy và định hướng kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước của các phân khu khác của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Hướng thoát: Theo 02 hướng, một hướng thoát vào hệ thống hồ điều hòa trong thung lũng xanh của khu đô thị và hướng còn lại thoát theo hệ thống thoát nước chung khu đô thị để dẫn thoát ra biển.

- Lưu vực thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực được chia làm 03 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nước mưa từ tuyến công thoát nước mưa D1200 và các hố ga thu gom nước mưa từ đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) dẫn thoát về dải cây xanh phía Bắc Phân khu số 4.

+ Lưu vực 2: Nước mưa khu vực phía Nam Phân khu số 4 được dẫn thoát về dải cây xanh phía Nam.

+ Lưu vực 3: Nước mưa từ khu vực trung tâm và phía Đông được dẫn thoát về hệ thống thoát nước chung của khu đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Mạng lưới nước mưa của khu dự án được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D300, D400, D600, D800, D1.000, D1.200, D3.000 tùy lưu vực thoát.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm để phục vụ thi công, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới đường ống: Sử dụng ống HDPE với đường kính từ D50-150.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ các quy định về PCCC.

- Nhu cầu cấp nước: Tổng công suất cấp nước là 7.944,74 m³/ngày đêm.

- Cấp nước cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV dọc theo tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Xây dựng 16 trạm biến áp (Trạm 400kVA, Trạm 560kVA, Trạm 630kVA, Trạm 1000kVA, Trạm 1500kVA, Trạm 1600kVA) với tổng công suất dự kiến là 77MVA.

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông. Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới hè đường.

- Chiếu sáng đường phố đảm bảo độ chói trung bình theo quy định.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy, xây dựng 06 Trạm xử lý nước thải, trong đó bố trí 01

trạm xử lý nước thải cho khu thấp tầng và 05 trạm xử lý nước thải cho khu cao tầng. Tổng công suất xử lý nước thải sinh hoạt là 6.608,79 m³/ng đêm. Nước thải của dự án phải được xử lý đảm bảo theo quy chuẩn của hồ sơ môi trường được phê duyệt, sau đó sẽ dẫn thoát vào hệ thống thoát nước mưa của khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Trạm xử lý nước thải phục vụ cho các khu nhà ở liên kế, liên kế thương mại được bố trí tạm thời tại khu cây xanh phía Bắc Phân khu số 4, về lâu dài sẽ tháo dỡ, hoàn trả lại mặt bằng, đồng thời hệ thống thoát nước thải sẽ đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

8. 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 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.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan, căn cứ 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; đồng thời căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch này, Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; 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).



Nguyễn Phi Long

