

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 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; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định 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 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của UBND tỉnh 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;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 125/TTr-BQL ngày 21/8/2020 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 27/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ 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.

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

a) Phạm vi ranh giới: Địa điểm khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch là phần phía Đông Bắc của dự án 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 của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

- Phía Nam giáp khu lõi đô thị.
- Phía Đông giáp đường vành đai của khu đô thị và khu quảng trường biển.
- Phía Tây giáp đường K2.

b) Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 8,249ha (82.490,38m²).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được phê duyệt tại các Quyết định 1613/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 và Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020, đó là:

- Cụ thể hóa ý tưởng quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- 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.
- Tạo ra một khu chung cư hỗn hợp mới hoàn chỉnh, đồng bộ, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về kiến trúc, kỹ thuật hiện đại, có tiêu chuẩn cao, đáp ứng nhu cầu về ở, sinh hoạt, giải trí của người dân thành phố.
- Rà soát quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp với thực tiễn, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.
- Làm cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là 34,159ha (giữ nguyên theo Quy hoạch đã được phê duyệt), điều chỉnh cục bộ khu đất Chung cư hỗn hợp có diện tích 8,249ha (82.490,38m²). Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Loại đất	Theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/05/2020			Phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Phân khu 4			Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số dự kiến (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số dự kiến (%)	
I	Đất ở	208.556,49	61,05	19.870	208.556,49	61,05	19.870	Không đổi
1	Đất ở liền kề	80.273,50	23,50	2.883	80.273,50	23,50	2.883	Không đổi
2	Đất ở kết hợp dịch vụ	45.792,61	13,41	1.041	45.792,61	13,41	1.041	Không đổi
3	Đất chung cư-hỗn hợp	82.490,38	24,15		82.490,38	24,15		Không đổi
3.1	Đất chung cư cao tầng	44.533,88		15.946	78.986,86		15.946	Tăng DT
3.2	Đất căn hộ lưu trú	34.452,98			-			Giảm DT
3.3	Đất khách sạn	3.503,52			3.503,52			Không đổi
II	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	19.322,39	5,66		19.322,39	5,66		Không đổi
1	Trường tiểu học	10.779,17			10.779,17			
2	Trường THCS	7.112,43			7.112,43			
3	Trạm y tế	500,00			500,00			

4	Trụ sở khu phố	930,79			930,79			
III	Đất cây xanh đơn vị ở	11.808,31	3,46		11.808,31	3,46		Không đòi
IV	Đất giao thông, bãi xe	101.906,31	29,83		101.906,31	29,83		
Tổng cộng		341.593,50	100,0	19.870	341.593,50	100,0	19.870	

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn không tính hầm, sân lánh nạn (m ²)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Tỷ lệ (%)
1	Chung cư HH-1-1	HH-1-1	5.897,25	100,0		111.826,59	103.793,13	39	17,60	1.244	7,15
	Chung cư		3.537,53								
	Hầm				5.424,21	5.424,21		1			
	Khối đế			60,0	3.537,53	20.296,91		6			
	Khối tháp			44,2	2.609,26	86.105,48		33			
	Cây xanh		1.855,73	31,5							
	Giao thông		503,99	8,5							
2	Chung cư HH-1-2	HH-1-2	6.344,53	100,0		117.735,62	109.168,52	39	17,21	1.310	7,69
	Chung cư		3.805,87								
	Hầm				5.835,61	5.835,61		1			
	Khối đế			60,0	3.805,87	21.760,84		6			
	Khối tháp			43,1	2.731,49	90.139,17		33			
	Cây xanh		2.032,50	32,0							
	Giao thông		506,16	8,0							
3	Chung cư HH-2-1	HH-2-1	3.789,70	100,0		64.804,72	59.834,21	39	15,79	697	4,59
	Chung cư		2.227,50								
	Hầm				3.485,71	3.485,71		1			
	Khối đế			58,8	2.227,50	12.320,61		6			
	Khối tháp			39,2	1.484,80	48.998,40		33			
	Cây xanh		1.100,83	29,0							
	Giao thông		461,37	12,2							
4	Chung cư HH-2-2	HH-2-2	4.392,75			76.578,44	70.617,88	39	16,08	810	5,33
	Chung cư		2.584,40								
	Hầm				4.204,00	4.204,00		1			
	Khối đế			58,8	2.584,40	14.407,96		6			
	Khối tháp			40,0	1.756,56	57.966,48		33			
	Cây xanh		1.242,25	28,3							
	Giao thông		566,10	21,9							
5	Chung cư HH-2-3	HH-2-3	3.719,02	100,0		67.962,90	62.788,00	39	16,88	722	4,51
	Chung cư		2.004,20								
	Hầm				3.571,20	3.571,20		1			
	Khối đế			53,9	2.004,20	11.469,60		6			

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn không tính hầm, sân lánh nạn (m ²)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Tỷ lệ (%)
	Khối tháp			43,1	1.603,70	52.922,10		33			
	Cây xanh		1.005,17	27,0							
	Giao thông		709,65	19,1							
6	Chung cư HH-2-4	HH-2-4	3.729,11	100,0		65.967,23	61.022,70	39	16,36	734	4,52
	Chung cư		2.208,51								
	Hầm				3.429,98	3.429,98		1			
	Khối đế			59,2	2.208,51	12.557,10		6			
	Khối tháp			40,6	1.514,55	49.980,15		33			
	Cây xanh		783,35	21,0							
	Giao thông		737,25	19,8							
7	Chung cư HH-2-5	HH-2-5	3.423,33	100,0		63.878,99	59.246,07	39	17,31	711	4,15
	Chung cư		2.053,54								
	Hầm				3.148,73	3.148,73		1			
	Khối đế			60,0	2.053,54	11.751,89		6			
	Khối tháp			43,4	1.484,19	48.978,37		33			
	Cây xanh		929,27	27,1							
	Giao thông		440,52	12,9							
8	Chung cư HH-2-6	HH-2-6	3.415,68	100,0		64.877,22	60.221,03	39	17,63	722	4,14
	Chung cư		2.048,52								
	Hầm				3.141,69	3.141,69		1			
	Khối đế			60,0	2.048,52	11.757,10		6			
	Khối tháp			44,3	1.514,50	49.978,43		33			
	Cây xanh		824,06	24,1							
	Giao thông		543,09	15,9							
9	Chung cư HH-3-1	HH-3-1	3.687,33	100,0		64.415,36	59.554,25	39	16,15	717	4,47
	Chung cư		2.211,71								
	Hầm				3.391,55	3.391,55		1			
	Khối đế			60,0	2.211,71	12.528,10		6			
	Khối tháp			39,9	1.469,57	48.495,71		33			
	Cây xanh		1.032,15	28,0							
	Giao thông		443,47	12,0							
10	Chung cư HH-3-2	HH-3-2	3.499,73	100,0		64.940,82	60.215,12	39	17,21	723	4,24
	Chung cư		2.098,83								
	Hầm				3.219,00	3.219,00		1			
	Khối đế			60,0	2.098,83	12.000,85		6			
	Khối tháp			43,1	1.506,70	49.720,97		33			
	Cây xanh		856,59	24,5							
	Giao thông		544,30	15,6							
11	Chung cư HH-3-3	HH-3-3	4.131,82	100,0		66.105,33	60.835,38	39	14,72	735	5,01

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn không tính hầm, sân lánh nạn (m ²)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Tỷ lệ (%)
	Chung cư		2.467,99								
	Hầm				3.800,39	3.800,39		1			
	Khối đế			59,7	2.467,99	13.809,53		6			
	Khối tháp			35,6	1.469,56	48.495,41		33			
	Cây xanh		918,46	22,2							
	Giao thông		745,37	18,0							
12	Chung cư HH-3-4	HH-3-4	4.123,23	100,0		66.992,72	61.703,81	39	14,96	745	5,00
	Chung cư		2.464,39								
	Hầm				3.792,49	3.792,49		1			
	Khối đế			59,8	2.464,39	13.818,37		6			
	Khối tháp			36,3	1.496,42	49.381,86		33			
	Cây xanh		824,63	20,0							
	Giao thông		834,22	20,2							
13	Chung cư HH-4-1	HH-4-1	3.733,53	100,0		64.453,70	59.550,11	39	15,95	717	4,53
	Chung cư		2.210,99								
	Hầm				3.434,05	3.434,05		1			
	Khối đế			59,2	2.210,99	12.524,51		6			
	Khối tháp			39,4	1.469,55	48.495,15		33			
	Cây xanh		1.038,72	27,8							
	Giao thông		483,82	13,0							
14	Khách sạn HH-4-2	HH-4-2	3.503,52	100,0		59.428,27	54.805,01	39	15,64	-	4,25
	Khách sạn 5 sao		1.715,92								
	Hầm				3.222,49	3.222,49		1			
	Khối đế			49,0	1.715,92	9.980,37		6			
	Khối tháp			40,0	1.400,77	46.225,41		33			
	Cây xanh		1.316,74	37,6							
	Giao thông		470,87	13,4							
15	Chung cư HH-5-1	HH-5-1	6.380,48	100,0		117.285,36	108.702,35	39	17,04	1.305	7,73
	Chung cư		3.825,89								
	Hầm				5.868,68	5.868,68		1			
	Khối đế			60,0	3.825,89	21.843,79		6			
	Khối tháp			42,5	2.714,33	89.572,89		33			
	Cây xanh		1.984,27	31,1							
	Giao thông		570,32	8,9							
16	Chung cư HH-5-2	HH-5-2	6.455,00	100,0		123.336,44	114.515,43	39	17,74	1.373	7,83
	Chung cư		3.870,07								
	Hầm				5.937,21	5.937,21		1			
	Khối đế			60,0	3.870,07	22.234,12		6			
	Khối tháp			44,7	2.883,79	95.165,10		33			

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng diện tích sàn không tính hầm, sân lánh nạn (m ²)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Tỷ lệ (%)
	Cây xanh		1.440,01	22,3							
	Giao thông		1.144,93	17,7							
17	Chung cư HH-5-3	HH-5-3	6.455,61	100,0		123.377,20	114.555,35	39	17,75	1.373	7,83
	Chung cư		3.876,21								
	Hầm				5.937,78	5.937,78		1			
	Khối đế			60,0	3.876,21	22.265,11		6			
	Khối tháp			44,7	2.884,07	95.174,31		33			
	Cây xanh		1.443,34	22,4							
	Giao thông		1.136,07	17,6							
18	Chung cư HH-5-4	HH-5-4	5.808,77	100,0		119.507,37	111.317,53	39	19,16	1.307	7,04
	Chung cư		3.473,18								
	Hầm				5.342,82	5.342,82		1			
	Khối đế			59,8	3.473,18	20.212,92		6			
	Khối tháp			49,0	2.847,02	93.951,63		33			
	Cây xanh		1.765,20	30,4							
	Giao thông		570,39	9,8							
	Tổng		82.490,38		48.685,25	1.503.474,29	1.392.445,88		16,88	15.946	100,00

- Cơ cấu sử dụng các khu chức năng khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của UBND tỉnh.

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 nguyên theo quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020, chỉ điều chỉnh số tầng cao tại khu chung cư hỗn hợp từ 40 tầng nổi thành 01 tầng hầm và 39 tầng nổi.

6. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

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

- Điều chỉnh số tầng cao tại khu chung cư hỗn hợp từ 40 tầng nổi thành 01 tầng hầm và 39 tầng nổi.

- Chuyển đổi các Khối căn hộ lưu trú thành chung cư. Điều chỉnh lại tỷ lệ diện tích sàn xây dựng chức năng ở và diện tích sàn xây dựng chức năng thương mại dịch vụ tại khu đất chung cư hỗn hợp.

- Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như thoát nước mưa, cấp điện, cấp nước được điều chỉnh để phù hợp với chức năng mới.

Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 11/05/2020	Điều chỉnh cục bộ cao tầng	Ghi chú
1	Diện tích đất chung cư hỗn hợp	m ²	82.490,38	82.490,38	Không đổi

2	Đất cây xanh	m ²	5.004,176	5.004,176	Không đổi
3	Hệ số sử dụng đất	lần	18,04	16,88	Giảm DT
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm)	m ²	1.488.509,51	1.427.286,70	
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm hầm)	m ²	-	1.503.474,29	
5.1	Chức năng ở	m ²	683.302,71	1.206.862,21	Giảm DT
5.2	Chức năng thương mại	m ²	581.189,26	2.000,0	
5.3	Chức năng khách sạn	m ²	49.040,0	49.040,0	Không đổi
5.4	Chức năng mẫu giáo (bố trí dưới để chung cư)	m ²	11.940,0	11.940,0	Không đổi
5.5	Chức năng sinh hoạt cộng đồng	m ²	7.029,18	13.723,25	Tăng DT
5.6	Chức năng đậu xe	m ²	155.962,19	177.312,63	Tăng DT
5.7	Chức năng kỹ thuật/ tầng lánh nạn	m ²	-	42.596,19	Tăng DT
6	Diện tích hầm	m ²	-	76.187,59	
7	Diện tích tầng lánh nạn	m ²	-	34.840,82	
8	Tầng cao tối đa	Tầng	40	39	
9	Số tầng hầm	Tầng	-	1	

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt, các tuyến giao thông chính của dự án được giữ nguyên. Hệ thống thoát nước thải, cấp điện, cấp nước... được tính toán lại cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh, cụ thể như sau:

- Quy hoạch cấp nước: Tổng công suất cấp nước theo quy hoạch được duyệt là 7490m³/ngày đêm, điều chỉnh tổng nước cấp khu chung cư hỗn hợp thành 4.622m³/ngày đêm.

- Quy hoạch cấp điện: Số trạm biến áp giữ nguyên như quy hoạch đã được duyệt là 28 trạm, tổng công suất cấp điện khu chung cư hỗn hợp sau khi điều chỉnh là 10,2MVA.

- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Số trạm xử lý nước thải giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt là 18 trạm, tổng công suất xử lý nước thải 6.040 m³/ngày đêm, điều chỉnh tổng công suất xử lý nước thải thành 3.980 m³/ngày đêm.

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 cục bộ 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 quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017, số 1613/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 và số 1752/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; 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, các PCT UBND tỉnh;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long