

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1168** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày **06** tháng 4 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh,  
thành phố Quy Nhơn**

**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 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 2509/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh;

Căn cứ Văn bản số 10877/BQP-TM ngày 16/9/2017 của Bộ Quốc phòng về việc đầu tư dự án khu bảo tồn sinh thái biển và khai thác du lịch đảo Cù Lao xanh, xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 23/3/2018 và Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 37 ngày 05/4/2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh, thành phố Quy Nhơn.
- 2. Chủ đầu tư, cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định.
- 3. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng:** tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn, giới cận:

- Phía Bắc giáp: Biển Đông;
- Phía Nam giáp: Biển Đông;
- Phía Đông giáp: đường bê tông hiện trạng hiện có;
- Phía Tây giáp: Biển Đông.

#### 4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch với mục đích bảo tồn sinh thái, phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng và xây dựng biệt thự sinh thái phục vụ cho du khách và nhân dân trong vùng.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất: Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích quy hoạch toàn khu</b>		<b>994.394</b>	<b>100</b>
<b>A</b>	<b>Khu vực sử dụng riêng</b>	<b>687.768</b>	<b>69,16</b>
<i>I</i>	<u>Đất thương mại dịch vụ</u>	<u>30.420</u>	<u>3,06</u>
1	Đất khu Resort ghềnh đá	6.000	
2	Đất khu Biệt thự trên đồi	22.500	
3	Bungalow	1.920	
<i>II</i>	<u>Đất xây dựng các công trình dịch vụ - phụ trợ</u>	<u>42.313</u>	<u>4,25</u>
1	Nhóm các công trình dịch vụ chính	31.242	
2	Nhóm các công trình phụ trợ	320	
3	Đất dịch vụ khác	10.751	
<i>III</i>	<u>Đất bảo tồn cảnh quan và mặt nước</u>	<u>590.523</u>	<u>59,38</u>
1	Đất khu vực cây xanh cảnh quan	39.851	
2	Khu vực bảo tồn cảnh quan trên cạn	179.009	
3	Khu ghềnh đá	57.588	
4	Mặt nước biển	314.075	
<i>IV</i>	<u>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</u>	<u>24.512</u>	<u>2,46</u>
1	Đường giao thông	21.961	
2	Bãi đỗ xe điện	2.347	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước)	204	
<b>B</b>	<b>Khu vực sử dụng chung</b>	<b>306.626</b>	<b>30,84</b>
1	Đất khu vực cây xanh cảnh quan	2.390	
2	Khu vực bảo tồn cảnh quan trên cạn	44.455	
3	Khu ghềnh đá	37.385	

gh-2

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
4	Mặt nước biển	218.720	
5	Đường giao thông	3.676	

## 6. Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch – kiến trúc:

a) Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái: bao gồm các chức năng chính như sau:

- Đất thương mại dịch vụ: Chức năng chính là biệt thự nghỉ dưỡng lưu trú, được xây dựng thành các nhóm, tổng diện tích khoảng 30.420 m<sup>2</sup>. Bao gồm 03 loại hình:

+ Đất khu resort ghènh đá: diện tích khoảng 6.000 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 3.600m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao công trình 01 tầng.

+ Đất khu biệt thự trên đồi: diện tích khoảng 22.500 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 15.750m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 70%, tầng cao công trình 01 tầng.

+ Đất bungalow trên biển: diện tích khoảng 1.920 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 1.536m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80%, tầng cao công trình 01 tầng.

- Đất xây dựng các công trình dịch vụ - phụ trợ: Là các công trình dịch vụ phục vụ khu nghỉ dưỡng và hỗ trợ phục vụ khu vực dân cư hiện có ở lân cận. Bao gồm các nhóm công trình như sau:

+ Đất các công trình dịch vụ chính: diện tích khoảng 31.242 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 9.650m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 31%, tầng cao công trình ≤ 02 tầng.

+ Đất các công trình phụ trợ: diện tích đất khoảng 320 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 250m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng khoảng 78,1%, tầng cao công trình 01 tầng.

+ Đất các công trình dịch vụ khác: diện tích khu đất khoảng 10.751 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 1.290m<sup>2</sup>, tầng cao công trình ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng 2,7%. Riêng tháp vọng cảnh cao 07 tầng.

- Đất bảo tồn, cảnh quan và mặt nước: Là các khu vực mặt nước biển, khu ghènh đá, khu bảo tồn cảnh quan trên cạn, kết hợp với các hình thức tham quan giới thiệu về hệ sinh thái đặc trưng của biển đảo, cải tạo cảnh quan. Tổng diện tích khu đất khoảng 590.523 m<sup>2</sup>; bao gồm các chức năng như: Khu cây xanh cảnh quan có diện tích khoảng 39.851 m<sup>2</sup>; Khu bảo tồn cảnh quan và sinh vật trên cạn có diện tích 179.009 m<sup>2</sup>; Khu ghènh đá có diện tích khoảng 57.588 m<sup>2</sup> và mặt nước biển có diện tích khoảng 314.075 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: bao gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, đất bãi để xe điện và khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. Tổng diện tích là 24.512 m<sup>2</sup>, trong đó đất giao thông 21.961 m<sup>2</sup>, đất bãi để xe điện 2.347 m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật (trạm cấp nước) 204m<sup>2</sup>.

b) Khu vực sử dụng chung: Có tổng diện tích khoảng 306.626 m<sup>2</sup>, bao gồm các khu vực: Khu vực cây xanh cảnh quan có diện tích 2.390 m<sup>2</sup>, khu vực bảo tồn

cảnh quan trên cạn có diện tích 44.455 m<sup>2</sup>, khu vực mặt nước biển có diện tích 218.720m<sup>2</sup>, đường giao thông có diện tích 3.676m<sup>2</sup>.

c) Mật độ xây dựng toàn khu tối đa 7% trên tổng diện tích khu đất (không bao gồm diện tích mặt nước biển).

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ khống chế đường và nền các lô đất dự kiến thấp nhất: +3,0m. Cao độ san nền cao nhất: +60,0m. Đối với các công trình xây dựng giáp biển cao độ xây dựng  $\geq 3\text{m}$  để đảm bảo an toàn cho bản thân công trình. Cao độ chi tiết sẽ được xem xét trong giai đoạn thiết kế cụ thể dự án.

- Hệ thống thoát nước mặt thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải; hướng thoát nước ra biển.

b) Giao thông:

- Giao thông bộ: Tuyến giao thông nội bộ có bề rộng mặt đường từ 4-7m.

- Giao thông thủy: Xây dựng 01 cầu tàu mới nối với tuyến đường giao thông trên để phục vụ tàu đưa đón khách đến tham quan nghỉ dưỡng.

- Giao thông tĩnh: Bố trí 02 bãi đỗ xe phục vụ khách du lịch, nghỉ dưỡng với tổng diện tích 2.347 m<sup>2</sup>, hai bãi đỗ xe được bố trí cách nhau khoảng 1km.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Có 02 nguồn cấp nước, trong đó 01 nguồn cấp chung của xã Nhơn Châu và 01 nguồn từ giếng khoan khai thác nước ngọt trong khu vực để bổ sung nguồn cấp nước cho dự án.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 536,15 m<sup>3</sup>/ngày-đêm.

d) Cấp điện: Nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được lấy từ nguồn điện trung thế 22KV từ đất liền, theo định hướng xây dựng vượt biển cấp điện ra đảo. Trước mắt, sử dụng nguồn điện từ máy phát điện hoặc khai thác nguồn năng lượng mặt trời. Tổng nhu cầu sử dụng điện: 1.595,9KW.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom và xử lý cục bộ trong từng công trình, từng khu chức năng, công suất từ 5-52 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, xây dựng trong khu vực đất cây xanh quanh các công trình, nhóm công trình để thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo quy định.

- Chất thải rắn: Quy hoạch 01 điểm tập kết chất thải rắn, diện tích 50m<sup>2</sup>, gần khu vực bãi đỗ xe ký hiệu P2. Sau đó được vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn chung của xã Nhơn Châu để xử lý.

**8. Quy định quản lý theo quy hoạch:** Ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch.

## 9. Các yêu cầu liên quan:

- Đối với khu vực an ninh quốc phòng: Khoanh vùng quản lý, giữ lại các khu vực đã quy hoạch cho xây dựng công trình phòng thủ và 04 khu vực triển khai tuyến cơ động tiếp cận đảo (bao gồm cả diện tích mặt đất, mặt nước) không đưa vào quy hoạch chi tiết. Chủ đầu tư phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan có liên quan tổ chức cắm mốc ranh giới của dự án để thống nhất quản lý, xây dựng và sử dụng chung, không xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh và không giao đất cho chủ đầu tư dự án.

- Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư tuyệt đối không được chuyển đổi, sang nhượng, liên danh, liên kết với các đối tác nước ngoài (kể cả Việt Kiều).

- Đối với khu vực phía Đông cầu tàu xây dựng mới: Trong phạm vi từ cầu tàu xây dựng mới đến cầu tàu hiện hữu, Chủ đầu tư thỏa thuận thống nhất với chính quyền địa phương, các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư trên xã Nhơn Châu; đảm bảo hài hòa lợi ích các bên liên quan.

- Đối với khu vực mặt nước biển, trước mắt chỉ giao để thực hiện các khu vực xây dựng công trình ở mép biển. Đối với phần mặt nước còn lại, sau khi khảo sát hệ sinh thái, xác định cụ thể phạm vi các rạn san hô cần bảo tồn theo Đề án bảo tồn sẽ xem xét để giao cho nhà đầu tư thực hiện sau.

- Về quy hoạch vùng bờ, hành lang bảo vệ bờ biển: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật phạm vi dự án vào quy hoạch để quản lý theo Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo.

- Việc quy hoạch các Bungalow trên biển, khu vui chơi trên biển (cầu phao, các trò chơi cảm giác mạnh...): Chủ đầu tư xây dựng phương án cụ thể trình UBND tỉnh để xem xét, đảm bảo về môi trường, tránh ảnh hưởng hệ sinh thái của các rạn san hô tại khu vực.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

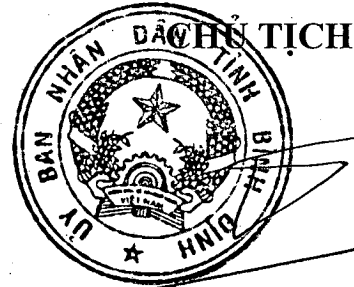
2. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định) phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn, UBND xã Nhơn Châu và các cơ quan có liên quan tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch; nộp hồ sơ lưu trữ; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Du lịch, UBND thành phố Quy Nhơn, UBND xã Nhơn Châu và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai và các thủ tục có liên quan 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, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Chủ tịch UBND xã Nhơn Châu, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- BCHQS tỉnh;
- BCH BDBP tỉnh;
- CVP, PVP: CN, NN;
- Lưu: VT, K1, K4, K14 (20b). /



**Hồ Quốc Dũng**