

Số: 339 /QĐ-BQL

Bình Định, ngày 18 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9
thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội**

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 ;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 ;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế;

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 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án 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;

Căn cứ Quyết định số 4238/QĐ-UBND ngày 13/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9, thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân Khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội (Phần chung cư cao cấp)

Căn cứ Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc khu Đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

Căn cứ Văn bản số 2436/SXD-QHKT ngày 26/7/2023 của Sở xây dựng về việc ý kiến về nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Thực hiện Văn bản số 7545/UBND-KT ngày 13/10/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9, thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Bất Động Sản Bidici (Chủ đầu tư lô đất chung cư cao cấp 4,6ha; Công ty Cổ phần phát triển Bất Động Sản Phát Đạt (Chủ đầu tư dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9) trình kèm theo Tờ trình số 05/2023/BDC-TK ngày 24/8/2023 và đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với một số nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường đi Nhơn Lý.
- Phía Đông và Nam giáp dự án Công viên động vật hoang dã FLC Quy Nhơn.
- Phía Tây giáp đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

2.2. *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 459.381,569m² (45,938ha).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Nhằm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan đô thị; đảm bảo kết nối các dự án lân cận thuộc Khu Kinh tế Nhơn Hội phù hợp với chương trình phát triển đô thị của Thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận giai đoạn 2016-2025 và giai đoạn 2025-2035 đã được chính phủ phê duyệt.

- Rà soát Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, điều chỉnh bổ sung các công trình phục vụ cộng đồng cho phù hợp với tình hình thực tiễn để làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Cụ thể hóa ý tưởng Đồ án quy hoạch Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020. Kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với không gian đô thị du lịch, khu du lịch biển, khớp nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và hệ thống hạ tầng khung.

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

4. Các nội dung điều chỉnh:

- Bố trí chi tiết mặt bằng chung cư cao cấp thành 06 khối, đồng thời điều chỉnh lối giao thông tiếp cận và các hệ thống cây xanh của khối khu chung cư.

- Bổ sung chức năng đất giáo dục liên cấp (trường Tiểu học và Trung học cơ sở) với tổng diện tích là 8.376,993m²; bổ sung chức năng Trạm y tế với diện tích 500m². Theo đó, giảm diện tích đất xây dựng chung cư từ 46.592,735m² xuống còn 37.715,742m².

- Điều chỉnh quy mô dân số tại Khu chung cư cao cấp từ 1.330 người lên 8.278 người, nâng tổng dân số toàn khu tăng từ 8.548 người lên 15.496 người. Quy mô dân số 15.496 người là phù hợp với quy mô dân số trong Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được điều chỉnh trong nội khu chung cư để phù hợp với phương án tổng mặt bằng mới.

- Các nội dung khác của đồ án (đất ở Liên kề, biệt thự, công trình công cộng...) giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

5. **Quy hoạch sử dụng đất:** Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 459.381,569m² (45,938ha).

5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Quy hoạch phê duyệt					Quy hoạch điều chỉnh		
	Chức năng	Kí hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		270.784,854	8.548	58,94	270.784,854	15.496	58,94
1	Nhà liên kề		176.513,149	6.165	38,42	176.513,149	6.165	38,42
2	Đất ở biệt thự		47.678,970	1.053	10,38	47.678,970	1.053	10,38

3	Chung cư cao cấp	CC	46.592,735	1.330	10,14	46.592,735	8.278	10,14
3.1	Chung cư	CC				37.715,742	8.278	8,21
3.2	Trường liên cấp	TH+THCS				8.376,993		1,82
3.3	Trạm y tế khu chung cư	YT-02				500,0		0,11
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở		27.465,957		5,98	27.465,957		5,98
1	Công trình công cộng (y tế, trụ sở khu phố...)		4.763,176			4.763,176		
1.1	Y tế	YT	4.264,244			4.264,244		
1.2	Trụ sở khu phố	TSKP	498,932			498,932		
2	Trường mầm non		6.536,219			6.536,219		
2.1	Trường mầm non 01	MG01	2.003,615			2.003,615		
2.2	Trường mầm non 02	MG02	2.002,284			2.002,284		
2.3	Trường mầm non 03	MG03	2.530,321			2.530,321		
3	Trường tiểu học	TH	8.365,119			8.365,119		
4	Trường trung học cơ sở	THCS	7.801,442			7.801,442		
III	Đất cây xanh đơn vị ở		19.111,749		4,16	19.111,749		4,16
IV	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		1.465,539		0,32	1.465,539		0,32
	Đất bãi đỗ xe	BX	1.465,539			1.465,539		
VI	Đất giao thông đơn vị ở		140.553,470		30,60	140.553,470		30,60
Tổng			459.381,57	8.548	100,0	459.381,57	15.496	100,00

5.2 Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết: (có phụ lục kèm theo).

6. Nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch:

- Điều chỉnh kiến trúc cảnh quan khu vực chung cư cao cấp: bố trí lại 06 khối chung cư cao tầng và các hệ thống cây xanh của khối chung cư; bổ sung trường giáo dục liên cấp (trường Tiểu học và Trung học cơ sở) và Trạm y tế.

- Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực còn lại giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 San nền:

- Cao độ san nền cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo cao độ kết nối với tuyến đường nổi Nhơn Lý và tuyến đường trục KKT Nhơn Hội (QL 19B).

- Cao độ san nền thấp nhất: + 30,35m; cao nhất: +44m.

7.2 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 khu chung cư để phục vụ dân cư:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường trục KKT Nhơn Hội (Quốc lộ 19B) và tuyến đường nối Nhơn Lý đã đầu tư xây dựng.

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

+ Tuyến đường chính khu vực có lộ giới: 27m (4,5m-18m-4,5m).

+ Các tuyến đường khu vực: 16m (3m-10m-3m); 11m (2,5m-6m-2,5m); 8,5m (2,5m-6m).

+ Tuyến đường kết hợp với tuyến cây xanh có lộ giới 8,5m (2,5m-6m).

7.3 Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa toàn khu tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

- Hệ thống thoát nước mưa được nghiên cứu, khảo sát thực tế để thiết kế lại nhằm kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước của các phân khu khác của Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, đảm bảo lưu lượng dẫn thoát, không ảnh hưởng đến các dự án lân cận.

- Mạng lưới nước mưa của khu dự án được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống BTCT D400, D600, D800, D1.400 tùy lưu vực thoát.

- Hướng thoát: Nước mưa được dẫn thoát theo hướng Tây Nam xuống Đông Bắc thoát ra hệ thống thoát nước dọc đường nối Nhơn Lý.

- Lưu vực thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nước mưa khu vực phía Tây Bắc dự án được thu gom, dẫn thoát về điểm số 01 đầu nối với hệ thống thoát nước tại tuyến đường nối Nhơn Lý phía Bắc dự án.

+ Lưu vực 2: Nước mưa các khu vực khác được thu gom, dẫn thoát về điểm số 02 đầu nối với hệ thống thoát nước tại tuyến đường nối Nhơn Lý phía Bắc dự án.

- Bổ sung phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa của khu chung cư cao cấp: hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống BTCT D400-D600 được dẫn thoát ra tuyến cống BTCT D1200 trên đường K5 sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước của tuyến đường nối Nhơn Lý (giáp phía Bắc dự án) tại điểm số 02 theo quy hoạch đã được phê duyệt.

7.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước KKT Nhơn Hội. Đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện trạng đã được đầu tư dọc tuyến đường đi xã Nhơn lý phía Bắc dự án tại 02 điểm.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạch hỗn hợp (mạch vòng kết hợp mạch cụt). Các trụ nước PCCC được bố trí với khoảng cách tối đa 150m/trụ theo quy định.

- Tổng công suất cấp nước dự kiến cho toàn khu là 4.690m³/ng.đ (tăng 2.328,58m³/ng.đ so với quy hoạch đã được phê duyệt). Trong đó nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho khu chung cư là 2.244,62m³/ng.đ, nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho khu thấp tầng còn lại là 2.445,38m³/ng.đ.

7.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện sử dụng nguồn điện từ 02 vị trí đấu nối với đường dây 22kV chạy dọc tuyến đường trục Khu kinh tế (QL 19B) và tuyến đường đi xã Nhơn lý phía Bắc dự án.

- Theo quy hoạch được duyệt, dự án xây dựng 14 trạm biến áp 22/0,4kV với tổng công suất 34.462 kVA nay điều chỉnh thành xây dựng 16 trạm biến áp mới. Trong đó khu thấp tầng có 9 trạm biến áp với vị trí và công suất điện không đổi theo quy hoạch đã phê duyệt. Khu cao tầng điều chỉnh từ 5 trạm biến áp lên 7 trạm biến áp xây dựng mới. Tổng công suất cấp điện theo thiết kế điều chỉnh quy hoạch là 31.592 kVA, giảm 2.870 kVA so với quy hoạch đã phê duyệt.

- Mạng lưới chiếu sáng của dự án được bố trí đi ngầm, riêng rẽ với đường dây 0,4KV và 22kV. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ các trạm hạ áp trong từng khu vực.

7.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng công suất thoát nước thải 4.602 m³/ngày đêm, nước thải sinh hoạt của dự án được thu gom bằng hệ thống ống HDPE (D200, D300, D400) dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu đô thị cách khu quy hoạch 3km về phía Bắc và được xử lý đảm bảo theo cấp độ của hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tổng khối lượng chất thải rắn là 22,2 tấn/ng.đ. Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn, Cát Hưng để xử lý theo quy định.

8. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng: kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2.

1. Công ty Cổ phần đầu tư Bất Động Sản và Công ty Cổ phần phát triển Bất Động Sản Phát Đạt chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt, triển khai xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Các phòng chuyên môn của Ban Quản lý Khu kinh tế 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, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc của Ban Quản lý Khu kinh tế, Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Bất Động Sản và Công ty Cổ phần phát triển Bất Động Sản Phát Đạt, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở XD, TNMT;
- Lãnh đạo Ban;
- UBND TP Quy Nhơn;
- UBND xã Nhơn Hội;
- Lưu: VT, P.QLQH XD.

TRƯỞNG BAN



Đặng Vĩnh Sơn