

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội**

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 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;

Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh 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 5031/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 2748/UBND-KT ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2-1 và điểm số 2-2, khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, KKT Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Thực hiện Kết luận số 02-KL/ĐU ngày 12/02/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2020-2025 tại Hội nghị lần thứ nhất về nội dung kinh tế - xã hội và Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 87;

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch và Báo cáo thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội số 21/TĐ-BQL ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Phòng Quản lý Quy hoạch Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, KKT Nhơn Hội, với giới cận được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu du lịch Phương Mai Bay resort;
- Phía Nam giáp Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

2.2. Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: 283.236,63m² (28,32ha).

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Điều chỉnh quy hoạch nhằm xây dựng cơ sở lưu trú du lịch, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.
- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Tổng diện tích toàn khu vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt, bố cục và chức năng các phân khu của đồ án có thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh phương án bố trí các hạng mục công trình và giải pháp kiến trúc cảnh quan đồ án.
- Điều chỉnh giảm diện tích Khu khách sạn (KS) từ 77.376,18m² còn 10.828,35m², giảm số phòng xuống 100 phòng; đồng thời, giảm số tầng cao tối đa của khu khách sạn từ 10 tầng xuống 9 tầng.
- Loại bỏ chức năng đất dịch vụ khách sạn đa năng;
- Loại bỏ chức năng đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng;
- Điều chỉnh đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng (24.800,00m²) thành đất biệt thự du lịch (64.166,10m²).
- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh từ 71.454,06m² lên thành 115.501,60m².
- Loại bỏ chức năng đất cây xanh cách ly.
- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm phù hợp theo phương án quy hoạch mới.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Theo quy hoạch phê duyệt			Quy hoạch điều chỉnh		
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu nghỉ dưỡng	218.311,80	77,07	Đất thương mại, dịch vụ	207.605,75	73,30
1.1	-	-	-	Đất dịch vụ biển	2.259,48	0,80
1.2	-	-	-	Đất dịch vụ	7.742,13	2,73
1.3	Đất khách sạn đa năng	77.376,18	27,32	Đất khách sạn đa năng	10.828,35	3,82
1.4	-	-	-	Nhà hàng biển	7.108,09	2,51
1.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	24.000,00	8,47	Đất biệt thự du lịch	64.166,10	22,65

1.6	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	51.733,21	18,27	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	98.019,26	34,61
1.7	Đất công viên biển công cộng	18.130,18	6,40	Đất công viên biển công cộng	17.482,34	6,18
1.8	Đất cây xanh cách ly	1.590,67	0,56	-	-	-
1.9	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng	3.355,81	1,18	-	-	-
1.10	Đất dịch vụ khách sạn đa năng	42.125,75	14,87	-	-	-
2	Đất bãi cát và mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	39.311,20	13,88	Đất bãi cát và mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	39.311,20	13,88
2.1	Bãi cát	32.891,55	11,61	Bãi cát	32.891,55	11,61
2.2	Mặt nước	6.419,65	2,27	Mặt nước	6.419,65	2,27
3	-	-	-	Bãi đỗ xe	3.365,95	1,19
4	Đường giao thông	25.613,63	9,05	Đường giao thông	32.953,73	11,63
	Tổng	283.236,63	100	Tổng	283.236,63	100

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

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

Về tổ chức không gian tổng thể gồm các chức năng chính như sau:

- Bố trí đường gom dọc theo Quốc lộ 19B, dành cho giao thông cơ giới tiếp cận khu khách sạn, kiểm soát giao thông, không gây xung đột giao thông với luồng giao thông trên trục Quốc lộ 19B.

- Khu khách sạn: Bố trí ở phía Tây Nam khu quy hoạch với tầng cao tối đa là 9 tầng, được xác định là công trình điểm nhấn của toàn khu; khai thác lợi thế về vị trí dọc tuyến đường Quốc lộ 19B, các khối công trình có hướng nhìn hướng biển.

- Khu vực dịch vụ thương mại như nhà hàng, bể bơi, trung tâm sự kiện; Trung tâm khu quy hoạch bố trí các công trình như nhà hàng, công trình đón tiếp, khu dịch vụ nghỉ dưỡng (spa), bể bơi tại trục chính cảnh quan trung tâm hướng biển. Là không gian điểm nhấn chính cho toàn khu với các đường dạo cảnh quan mềm mại lấy ý tưởng từ đại dương.

- Khu biệt thự du lịch: Là khu chức năng chiếm tỷ lệ cao nhất khu quy hoạch, chiều cao tối đa 03 tầng, được bố trí dọc các trục giao thông nội khu theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam kết nối từ trục giao thông đối ngoại ra biển, xen kẽ có tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan và bể bơi.

- Cây xanh ven biển: Là công viên cây xanh, tổ chức các tuyến đường dạo bộ, ghế ngồi ngắm cảnh, nhằm phục vụ nhu cầu của du khách.

- Bãi cát, mặt biển: Là không gian gắn với các hoạt động vui chơi dưới nước.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1 San nền:

- Cao độ san nền theo hướng thấp dần từ Tây sang Đông và từ 02 phía Nam và Bắc vào khu vực trung tâm.

- Cao độ san nền xây dựng thấp nhất điều chỉnh từ +5,0m xuống +0,0m (khu vực giáp mặt nước biển); khu vực cây xanh ven biển có cao độ san nền từ +3,0m ÷ +5,0m đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ không chế chung của khu vực xung quanh; các khu vực xây dựng cao độ có san nền từ +6,0m ÷ cao độ san nền cao nhất +14,0m

- Phương án san nền: San gạt cục bộ, đảm bảo cân bằng khối lượng đào đắp trong nội bộ khu quy hoạch.

7.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường Quốc lộ 19B phía Tây khu quy hoạch, có lộ giới quy hoạch +65,0m.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 14,5m(3m-7,5m-4m); 11m (0m-11m-0m), 8m (0m-8m-0m), 7m (0m-7m-0m), 6m (0m-6m-0m), 4,0m (0m-4,0m-0m).

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch 04 bãi đỗ xe, tổng diện tích 3.365,95m².

7.3 Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.

- Toàn khu quy hoạch thoát nước theo mạng lưới đường cống tròn BTCT kích thước từ D600mm, D800mm, D1.000mm, D1.200mm, D1.500mm được bố trí dọc các tuyến đường giao thông dẫn thoát ra biển tại 01 khu vực phía Đông Bắc khu quy hoạch.

7.4 Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Nhơn Hội đặt tại xã Cát Chánh, huyện Phù Cát. Đầu nối lấy nước từ tuyến ống cấp nước dự kiến xây dựng trên Quốc lộ 19B tại 01 vị trí.

- Tổng công suất cấp nước cho khu quy hoạch giảm từ 1.380m³/ngày đêm xuống 630m³/ngày đêm. Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt).

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí theo quy chuẩn về PCCC.

7.5 Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm nguồn 110kV nối cấp Nhơn Hội: 2x63MVA dự kiến nằm ở phía Tây Nam, cách khu vực khoảng 2km thông qua tuyến 22kV chạy dọc theo đường Quốc lộ 19B.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn khu quy hoạch giảm từ 4.870kVA xuống 2.363kVA. Xây dựng 05 trạm biến áp công suất trạm dự kiến (01x400kVA; 02x560kVA; 01x630kVA; 01 trạm (01x750kVA).

- Trong toàn khu vực quy hoạch, sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện tại các khu vực công trình.

7.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lượng nước thải toàn khu quy hoạch là 370m³/ngày.đêm. Nước thải sinh hoạt tại các công trình được thu gom bằng mạng lưới đường ống uPVC hoặc HDPE D300 đưa về 02 trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý. Công suất trạm xử lý nước thải cụ thể như sau:

+ Trạm xử lý nước thải 1 đặt tại phía Đông Bắc khu quy hoạch có công suất 180m³/ ngày đêm.

+ Trạm xử lý nước thải 1 đặt tại phía Đông Nam khu quy hoạch có công suất 190m³/ ngày đêm.

- Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt sẽ dùng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra môi trường.

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh cho toàn bộ dự án là 1,71 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn tập trung 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. Ban Quản lý Khu kinh tế 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; 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, 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);
- Các Sở XD, TNMT;
- UBND h.Phù Cát;
- UBND xã Cát Chánh;
- Lãnh đạo ban;
- Lưu: VT, QLQHXD.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Cao Thanh Thương