

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**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 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 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;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 53/TTr-BQL ngày 23/4/2020 và thực hiện kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp thông qua điều chỉnh quy hoạch ngày 08/5/2020.

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 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 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 và khu lõi đô thị;

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

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

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

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định 1613/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND tỉnh.

- 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.

- 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 thực tiễn, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Điều chỉnh quy hoạch phân bổ lại vị trí cây xanh tập trung và các công trình hợp lý hơn trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng đô thị, đảm bảo cảnh quan, môi trường đô thị toàn dự án và không làm ảnh hưởng đến các hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng của dự án.

- 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 34,159 ha (*giữ nguyên theo Quy hoạch đã được phê duyệt*), cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh 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)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	208.556,49	61,05	Đất ở	208.556,49	61,05
1	Đất ở liền kề	80.273,50	23,5	Đất ở liền kề	80.273,50	23,5
2	Đất ở kết hợp dịch vụ	45.792,61	13,4	Đất ở kết hợp dịch vụ	45.792,61	13,4
3	Đất chung cư – hỗn hợp	82.490,38	24,15	Đất chung cư – hỗn hợp	82.490,38	24,15
II	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	19.322,39	5,66	Công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở	19.322,39	5,66
1	Trường mầm non	4.362,59		Trường mầm non	-	
2	Trường tiểu học	6.367,82		Trường tiểu học	10.779,17	
3	Trường THCS	5.342,13		Trường THCS	7.112,43	
4	Y tế	3.249,84		Y tế	500,00	
5	Trụ sở khu phố			Trụ sở khu phố	930,79	
III	Đất cây xanh đơn vị ở	11.808,31	3,46	Đất cây xanh đơn vị ở	11.808,31	3,46

IV	Đất bãi đỗ xe	1.520,70	0,45	Đất bãi đỗ xe	1.520,70	0,45
V	Đất giao thông đơn vị ở	100.385,61	29,39	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 xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số dự kiến (người)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		208.556,49		154.643,76		2.264.956,65	10,86	19.870	61,06
1	Đất ở liền kề		80.273,50	88,0	70.640,68	6	423.844,07	5,28	2.883	23,50
1.1	Liên kế 1	LK-01	1.984,55	88,0	1.746,41	6	10.478,44			
1.2	Liên kế 2	LK-02	2.804,99	88,0	2.468,39	6	14.810,34			
1.3	Liên kế 3	LK-03	1.972,16	88,0	1.735,50	6	10.413,00			
1.4	Liên kế 4	LK-04	2.071,83	88,0	1.823,21	6	10.939,26			
1.5	Liên kế 5	LK-05	5.038,30	88,0	4.433,71	6	26.602,23			
1.6	Liên kế 6	LK-06	1.891,91	88,0	1.664,88	6	9.989,29			
1.7	Liên kế 7	LK-07	3.336,46	88,0	2.936,08	6	17.616,49			
1.8	Liên kế 8	LK-08	1.695,95	88,0	1.492,44	6	8.954,64			
1.9	Liên kế 9	LK-09	966,55	88,0	850,56	6	5.103,38			
1.10	Liên kế 10	LK-10	2.158,67	88,0	1.899,63	6	11.397,79			
1.11	Liên kế 11	LK-11	1.477,44	88,0	1.300,15	6	7.800,87			
1.12	Liên kế 12	LK-12	1.575,25	88,0	1.386,22	6	8.317,31			
1.13	Liên kế 13	LK-13	2.261,29	88,0	1.989,94	6	11.939,62			
1.14	Liên kế 14	LK-14	3.750,66	88,0	3.300,58	6	19.803,50			
1.15	Liên kế 15	LK-15	4.636,42	88,0	4.080,05	6	24.480,29			
1.16	Liên kế 16	LK-16	3.940,33	88,0	3.467,49	6	20.804,92			
1.17	Liên kế 17	LK-17	3.772,15	88,0	3.319,49	6	19.916,96			
1.18	Liên kế 18	LK-18	2.752,57	88,0	2.422,26	6	14.533,55			
1.19	Liên kế 19	LK-19	2.731,44	88,0	2.403,67	6	14.422,00			
1.20	Liên kế 20	LK-20	4.536,41	88,0	3.992,04	6	23.952,27			
1.21	Liên kế 21	LK-21	5.322,95	88,0	4.684,19	6	28.105,16			
1.22	Liên kế 22	LK-22	5.766,37	88,0	5.074,40	6	30.446,43			
1.23	Liên kế 23	LK-23	2.376,96	88,0	2.091,72	6	12.550,34			
1.24	Liên kế 24	LK-24	6.102,11	88,0	5.369,86	6	32.219,13			
1.25	Liên kế 25	LK-25	5.349,78	88,0	4.707,81	6	28.246,84			
2	Đất ở kết hợp dịch vụ		45.792,61	77,0	35.260,31	10	352.603,07	7,7	1.041	13,41
2.1	LK thương mại 1	ODV-01	2.860,43	77,0	2.202,53	10	22.025,30			
2.2	LK thương mại 2	ODV-02	6.619,58	77,0	5.097,08	10	50.970,80			
2.3	LK thương mại 3	ODV-03	2.945,35	77,0	2.267,92	10	22.679,20			
2.4	LK thương mại 4	ODV-04	3.818,43	77,0	2.940,19	10	29.401,90			
2.5	LK thương mại 5	ODV-05	3.134,38	77,0	2.413,47	10	24.134,73			
2.6	LK thương mại 6	ODV-06	5.712,91	77,0	4.398,94	10	43.989,39			
2.7	LK thương mại 7	ODV-07	3.604,81	77,0	2.775,71	10	27.757,06			
2.8	LK thương mại 8	ODV-08	4.913,59	77,0	3.783,46	10	37.834,64			

2.9	LK thương mại 9	ODV-09	3.076,26	77,0	2.368,72	10	23.687,18			
2.10	LK thương mại 10	ODV-10	1.707,88	77,0	1.315,07	10	13.150,68			
2.11	LK thương mại 11	ODV-11	1.853,49	77,0	1.427,19	10	14.271,90			
2.12	LK thương mại 12	ODV-12	1.708,41	77,0	1.315,47	10	13.154,72			
2.13	LK thương mại 13	ODV-13	2.025,69	77,0	1.559,78	10	15.597,81			
2.14	LK thương mại 14	ODV-14	1.811,40	77,0	1.394,78	10	13.947,79			
3	Đất chung cư - hỗn hợp		82.490,38		48.742,78	40	1.488.509,51	18,04	15.946	
3.1	Chung cư HH-1-1	HH-1-1	5.897,25	100,0	-	40	110.868,19	18,79	2.215	
	Chung cư		3.537,53	-	-		-		-	
	+ Khối đế		-	60,0	3.537,53	7	24.762,71			
	+ Khối tháp		-	44,2	2.609,26	33	86.105,48			
	Cây xanh		1.855,73	31,5	-	-	-			
	Giao thông		503,99	8,5	-	-	-			
3.2	Chung cư HH-1-2	HH-1-2	6.344,53	100,0	-	40	116.780,26	18,41	2.333	
	Chung cư		3.805,87	-	-		-		-	
	+ Khối đế		-	60,0	3.805,87	7	26.641,09		-	
	+ Khối tháp		-	43,1	2.731,49	33	90.139,17		-	
	Cây xanh		2.032,50	32,0	-	-	-			
	Giao thông		506,16	8,0	-	-	-			
3.3	Chung cư HH-2-1	HH-2-1	3.789,70	100,0	-	40	64.608,18	17,05	1.291	
	Chung cư		2.232,76	-	-		-		-	
	+ Khối đế			58,9	2.232,76	7	15.629,32		-	
	+ Khối tháp			39,2	1.484,21	33	48.978,86		-	
	Cây xanh		1.095,57	28,9	-	-	-			
	Giao thông		461,37	12,2	-	-	-			
3.4	Chung cư HH-2-2	HH-2-2	4.392,75	100,0	-	40	73.971,43	16,84	1.480	
	Chung cư		2.635,07	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	2.635,07	5-6	14.064,08		-	
	+ Khối tháp			40,0	1.756,55	34-35	59.907,35		-	
	Cây xanh		1.191,58	27,1	-	-	-			
	Giao thông		566,10	12,9	-	-	-			
3.5	Chung cư HH-2-3	HH-2-3	3.719,02	100,0	-	40	66.985,80	18,01	1.338	
	Chung cư		2.005,80	-	-		-		-	
	+ Khối đế			53,9	2.005,80	7	14.040,60		-	
	+ Khối tháp			43,1	1.604,40	33	52.945,20		-	
	Cây xanh		1.003,57	27,0	-	-	-			
	Giao thông		709,65	19,1	-	-	-			
3.6	Căn hộ lưu trú HH-2-4	HH-2-4	3.729,11	100,0	-	40	65.439,72	17,55	-	
	Căn hộ lưu trú		2.208,51	-	-		-		-	

	+ Khối đế			59,2	2.208,51	7	15.459,57			
	+ Khối tháp			40,6	1.514,55	33	49.980,15			
	Cây xanh		783,35	21,0	-	-	-			
	Giao thông		737,25	19,8	-	-	-			
3.7	Chung cư HH-2-5	HH-2-5	3.423,33	100,0	-	40	63.353,15	18,49	1.266	
	Chung cư		2.053,54	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	2.053,54	7	14.374,78		-	
	+ Khối tháp			43,3	1.484,19	33	48.978,37		-	
	Cây xanh		929,27	27,1	-	-	-			
	Giao thông		440,52	12,9	-	-	-			
3.8	Căn hộ lưu trú HH-2-6	HH-2-6	3.415,68	100,0	-	40	64.318,07	18,83	-	
	Căn hộ lưu trú		2.048,52	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	2.048,52	7	14.339,64		-	
	+ Khối tháp			44,3	1.514,50	33	49.978,43		-	
	Cây xanh		824,07	24,1	-	-	-			
	Giao thông		543,09	15,9	-	-	-			
3.9	Căn hộ lưu trú HH-3-1	HH-3-1	3.687,33	100,0	-	40	63.977,66	17,35	-	
	Căn hộ lưu trú		2.211,71	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	2.211,71	7	15.481,95		-	
	+ Khối tháp			39,9	1.469,57	33	48.495,71		-	
	Cây xanh		1.032,15	28,0	-	-	-			
	Giao thông		443,47	12,0	-	-	-			
3.10	Căn hộ lưu trú HH-3-2	HH-3-2	3.499,73	100,0	-	40	64.412,79	18,41	-	
	Căn hộ lưu trú		2.098,83	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	2.098,83	7	14.691,82		-	
	+ Khối tháp			43,1	1.506,70	33	49.720,97		-	
	Cây xanh		856,59	24,5	-	-	-			
	Giao thông		544,30	15,6	-	-	-			
3.11	Chung cư HH-3-3	HH-3-3	4.131,82	100,0	-	40	65.771,37	15,92	1.256	
	Chung cư		2.467,99	-	-		-		-	
	+ Khối đế			59,7	2.467,99	7	17.275,96		-	
	+ Khối tháp			35,6	1.469,56	33	48.495,41		-	
	Cây xanh		918,45	22,2	-	-	-			
	Giao thông		745,37	18,0	-	-	-			
3.12	Căn hộ lưu trú HH-3-4	HH-3-4	4.123,23	100,0	-	40	66.632,59	16,16	-	
	Căn hộ lưu trú		2.464,39	-	-		-		-	
	+ Khối đế			59,8	2.464,39	7	17.250,73		-	
	+ Khối tháp			36,3	1.496,42	33	49.381,86		-	

	Cây xanh		824,63	20,0	-	-	-			
	Giao thông		834,22	20,2	-	-	-			
3.13	Căn hộ lưu trú HH-4-1	HH-4-1	3.733,53	100,0	-	40	63.972,09	17,13	-	
	Căn hộ lưu trú		2.210,99	-	-		-		-	
	+ Khối đế			59,2	2.210,99	7	15.476,94		-	
	+ Khối tháp			39,4	1.469,55	33	48.495,15		-	
	Cây xanh		1.038,72	27,8	-	-	-			
	Giao thông		483,82	13,0	-	-	-			
3.14	Khách sạn HH-4-2	HH-4-2	3.503,52	100,0	-	40	58.236,85	16,62	-	
	Khách sạn		1.715,92	-	-		-		-	
	+ Khối đế			49,0	1.715,92	7	12.011,44		-	
	+ Khối tháp			40,0	1.400,77	33	46.225,41		-	
	Cây xanh		1.316,74	37,6	-	-	-			
	Giao thông		470,87	13,4	-	-	-			
3.15	Chung cư HH-5-1	HH-5-1	6.380,48	100,0	-	40	116.354,13	18,24	2.325	
	Chung cư		3.825,89	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	3.825,89	7	26.781,24		-	
	+ Khối tháp			42,5	2.714,33	33	89.572,89		-	
	Cây xanh		1.984,27	31,1	-	-	-			
	Giao thông		570,32	8,9	-	-	-			
3.16	Chung cư HH-5-2	HH-5-2	6.455,00	100,0	-	40	122.255,57	18,94	2.442	
	Chung cư		3.870,07	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	3.870,07	7	27.090,46		-	
	+ Khối tháp			44,7	2.883,79	33	95.165,11		-	
	Cây xanh		1.440,01	22,3	-	-	-			
	Giao thông		1.144,93	17,7	-	-	-			
3.17	Căn hộ lưu trú HH-5-3	HH-5-3	6.455,61	100,0	-	40	122.307,77	18,95	-	
	Căn hộ lưu trú		3.876,21	-	-		-		-	
	+ Khối đế			60,0	3.876,21	7	27.133,46		-	
	+ Khối tháp			44,7	2.884,07	33	95.174,31		-	
	Cây xanh		1.443,34	22,4	-	-	-			
	Giao thông		1.136,07	17,6	-	-	-			
3.18	Căn hộ lưu trú HH-5-4	HH-5-4	5.808,77	100,0	-	40	118.263,89	20,36	-	
	Căn hộ lưu trú		3.473,18	-	-		-		-	
	+ Khối đế			59,8	3.473,18	7	24.312,26		-	
	+ Khối tháp			49,0	2.847,02	33	93.951,63		-	
	Cây xanh		1.765,20	30,4	-	-	-			
	Giao thông		570,39	9,8	-	-	-			
II	Công trình công cộng,		19.322,39		7.728,96		25.459,52	1,32		5,66

	dịch vụ đơn vị ở								
1	Trường tiểu học	TH	10.779,17	40,0	4.311,67	3	12.935,00	1,20	
2	Trường THCS	THCS	7.112,43	40,0	2.844,97	4	11.379,89	1,60	
3	Y tế	YT	500,00	40,0	200,00	2	400,00	0,80	
4	Tru sở dân phố	TSKP	930,79	40,0	372,32	2	744,63	0,80	
III	Đất cây xanh đơn vị ở		11.808,31	5,0	590,42	1	590,42	0,05	3,46
1	Đất cây xanh 1	CX-01	4.314,39						
2	Đất cây xanh 2	CX-02	2.489,75						
3	Đất cây xanh 3	CX-03	5.004,18						
		CX-03-1	1.196,14						
		CX-03-2	1.894,59						
		CX-03-3	1.913,45						
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-1	586,765						
	Bãi xe 2	BX-2	933,935						
Tổng cộng			341.593,50	48%	162.963,14		2.291.006,59		19.870 100,0

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 phân diện tích chung cư hỗn hợp, cũng như bố trí lại các công trình hạ tầng xã hội để phục vụ đơn vị ở tốt hơn, cụ thể như sau:

- Tổ chức lại tổng mặt bằng Khu đất công trình chung cư – hỗn hợp cao tầng (8,249 ha).

- 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. Tách riêng các khối chung cư, khối khách sạn để thuận lợi trong việc vận hành, khai thác sử dụng, đáp ứng yêu cầu, tiện ích của cư dân tại dự án.

- Phân bố diện tích sàn các công trình hạ tầng xã hội vào diện tích khối để công trình (trường mầm non, sinh hoạt cộng đồng) để phù hợp với quy mô dân số mới điều chỉnh theo quy định.

- Hệ thống cây xanh tập trung điều chỉnh thành cây xanh phân tán, một phần bố trí dọc trục đường dẫn ra quảng trường biển. Việc điều chỉnh vẫn đảm bảo tổng diện tích theo quy hoạch được duyệt.

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:

- Bố trí lại khối nhà chung cư hỗn hợp theo hình thức phân tán, tiếp cận với các tuyến giao thông.

- Điều chỉnh quy mô diện tích trạm y tế, trường trung học cơ sở, trường tiểu học... Đồng thời, bổ sung thêm trụ sở khu phố, dịch chuyển các khu chức năng trường mầm non, chợ, sinh hoạt cộng đồng... vào trong các khối chung cư để tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Điều chỉnh diện tích cây xanh tập trung phía Bắc dự án thành cây xanh phân tán, một phần bố trí dọc đường dẫn ra Quảng trường biển.

- Điều chỉnh quy mô dân số của đơn vị ở, theo đó dân số tăng từ 6.469 người lên 19.870 người.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong nội bộ Khu chung cư hỗn hợp để phù hợp với việc điều chỉnh.

Nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 14/5/2019	Phê duyệt điều chỉnh
1	Diện tích đất chung cư hỗn hợp	m ²	82.490,38	82.490,38
1.1	Diện tích xây dựng	m ²	49.494,23	48.742,78
1.2	Mật độ xây dựng	%	60	59,09
2	Đất cây xanh 3 (CX-03)	m ²	5.004,176	5.004,18
2.1	Đất cây xanh 3.1 (CX-03.1)	m ²	-	1.196,14
2.2	Đất cây xanh 3.1 (CX-03.2)	m ²	-	1.894,59
2.3	Đất cây xanh 3.1 (CX-03.3)	m ²	-	1.913,45
3	Hệ số sử dụng đất (tính trên diện tích đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng kết hợp TMDV - khách sạn)	lần	20,7	18,04
4	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	1.707.550,95	1.488.509,51
4.1	Chức năng ở	m ²	-	683.302,71
4.2	Chức năng thương mại dịch vụ	m ²	-	581.189,26
4.3	Chức năng khách sạn	m ²	-	49.040,00
4.4	Chức năng mẫu giáo (bố trí ở khối để chung cư)	m ²	-	11.986,17
4.5	Chức năng sinh hoạt cộng đồng	m ²	-	7.029,18
4.6	Chức năng đậu xe	m ²	-	155.962,19
5	Quy mô dân số Khu chung cư hỗn hợp	người	1.237	15.946
6	Tầng cao tối đa (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng lánh nạn, tầng kỹ thuật và mái che cầu thang)	Tầng	40	40

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, các tuyến giao thông chính của dự án được giữ nguyên. Hệ thống thoát nước mưa,

thoát nước thải, cấp điện, cấp nước... được tính toán lại dựa trên quy mô dân số mới của dự án, cụ thể như sau:

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 trong khu đất chung cư hỗn hợp 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 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:

Về cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, cập nhật bổ sung hệ thống thoát nước mưa của tuyến đường vành đai khu lõi đô thị để khớp nối hệ thống thoát nước mưa toàn Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội:

- 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 trực tiếp 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 cống 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. Bổ sung thêm tuyến cống D1500 dẫn nước mưa về tuyến cống hộp 2.500x2.800 theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công tuyến đường vành đai khu lõi đô thị 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, D1000, D1200, D1500 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 phòng cháy chữa cháy.

- Nhu cầu cấp nước: Tổng công suất cấp nước theo quy hoạch được duyệt là 7.944,74 m³/ngày đêm, nay điều chỉnh tổng nước cấp sinh hoạt hành 7490m³/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.

- Điều chỉnh tăng số lượng trạm biến áp từ 16 trạm biến áp lên 28 trạm, tổng công suất cấp điện sau khi điều chỉnh là 43MVA.

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm đi trên 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. Việc bố trí các trạm xử lý nước thải được tổ chức lại phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới, theo đó bố trí 01 trạm xử lý nước thải cho khu thấp tầng và 18 trạm xử lý nước thải cho khu cao tầng.

- Công suất xử lý nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% công suất cấp nước sinh hoạt, là 7.490m³/ngày đêm. Trong đó, trạm xử lý nước thải cho khu thấp tầng có công suất 1.450m³/ngày đêm, 18 trạm xử lý nước thải cho khu cao tầng có công suất từ 220 đến 540 m³/ngày đêm tùy vào quy mô dân số, với tổng công suất là 6.040m³/ngày 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 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 điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 và số 1613/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 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, các PCT UBND tỉnh;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long