

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Nhà máy chế biến, bảo quản các sản phẩm thủy sản
kết hợp Khu du lịch văn hóa Nhật Bản**

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;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 113/TTr-BQL ngày 09/9/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy chế biến, bảo quản các sản phẩm thủy sản kết hợp Khu du lịch văn hóa Nhật Bản.

1. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội. Khu vực có giới cận như sau:

+ Phía Bắc và phía Tây giáp tuyến đường ra Cảng tổng hợp.

+ Phía Đông và phía Nam giáp Khu phi thuế quan.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích quy hoạch là 50.018,85m² (5,0018 ha).

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch Nhà máy chế biến, bảo quản các sản phẩm thủy sản kết hợp Khu du lịch văn hóa Nhật Bản nhằm xây dựng các khu sản xuất thủy sản, kết hợp với các sản phẩm du lịch đặc sắc, như: Khu dịch vụ tắm Osen; Khu dịch vụ nhà hàng... nhằm phục vụ nhu cầu của du khách và dân cư địa phương, góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch, cũng như góp phần phát triển ngành chế biến thủy sản tỉnh Bình Định.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.



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

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 50.018,85m² (5,0018 ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Chức năng ô đất	Diện tích xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng công trình	20.171,15	40,33
B	Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước	20.608,74	41,20
C	Đất giao thông	9.238,96	18,47
	Tổng cộng	50.018,85	100,00

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Ký hiệu	Chức năng ô đất	Diện tích ô đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số SDD (lần)
A		Đất xây dựng công trình	20.171,15	11.984,44		1	11.984,44	
1	A1	Nhà bảo vệ	30,00	20,00	66,67	1	20,00	0,67
2	A2	Khu nhà văn phòng	401,62	250,00	62,25	1	250,00	0,62
3	A3	Khu nhà ăn	348,29	100,00	28,71	1	100,00	0,29
4	A4	Khu nhà trẻ	1.188,45	200,00	16,83	1	200,00	0,17
5	A5	Khu hệ thống bể nước	297,34	169,36	56,96	1	169,36	0,57
6	A6a	Khu xử lý nước thải	314,97	195,00	61,91	1	195,00	0,62
7	A6b	Khu hồ sơ cổ	275,98	240,00	86,96	1	240,00	0,87
8	A6c	Khu hồ điều hòa	2,28	2,28	100,00	1	2,28	1,00
9	A7	Trạm biến áp	40,00	40,00	100,00	1	40,00	1,00
10	A8	Nhà xe	150,00	150,00	100,00	1	150,00	1,00
11	A9	Nhà máy TS (Sản xuất khí)	233,98	200,00	85,48	1	200,00	0,85
12	A10a	Nhà máy sản xuất	4.948,28	4.402,00	88,96	1	4.402,00	0,89
13	A10b	Nhà máy sản xuất	4.946,57	4.402,00	88,99	1	4.402,00	0,89
14	A12	Nhà chứa chất thải	28,60	12,00	41,96	1	12,00	0,42
15	B2	Khu dịch vụ nhà hàng, tiếp tân	1.237,88	863,61	69,77	1	863,61	0,70
16	B4	Khu dịch vụ tắm Osen	5.726,91	738,19	12,89	1	738,19	0,13
B		Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước	20.608,74					
1	B3a	Khu hoa viên cây xanh	4.407,15					
2	B3b	Khu hoa viên cây xanh	1.365,88					
3	B5	Khu hồ nước sinh thái	11.326,94					
4	CX1	Cây xanh điều hòa 1	2.487,44					
5	CX2	Cây xanh điều hòa 2	279,02					
6	CX3	Cây xanh điều hòa 3	92,50					
7	CX4	Cây xanh điều hòa 4	145,08					
8	CX5	Cây xanh điều hòa 5	504,73					

C	Đất giao thông	9.238,96					
	Tổng cộng	50.018,85					

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được tổ chức như sau:

- Khu nhà máy sản xuất: Là khu vực phía Đông Bắc dự án, bao gồm các khối nhà văn phòng điều hành, nhà ăn, các xưởng sản xuất... được bố trí theo dây chuyền công nghệ của dự án. Khu nhà trẻ được tổ chức phía Bắc, có khoảng cách ly phù hợp với các hạng mục sản xuất để đảm bảo các vấn đề về môi trường.

- Khu du lịch văn hóa Nhật Bản: Là khu vực phía Tây Nam dự án, bao gồm các hạng mục công trình: Nhà hàng ẩm thực, khu tiếp đón, khu hồ sinh thái với các đảo hoa cây xanh trên mặt nước, các khu nhà tắm Osen... mang phong cách Nhật Bản.

- Hệ thống cây xanh cảnh quan được tổ chức xen kẽ với các hạng mục công trình, đảm bảo môi trường vi khí hậu cho dự án.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- Thiết kế san nền theo hướng cơ bản cân bằng đào đắp, cụ thể: khối lượng đào: 30.936,28m³, khối lượng đắp: 29.692,25m³.

- Cao độ san nền cao nhất +4,26m; cao độ san nền thấp nhất +3,08m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ra Cảng tổng hợp tiếp giáp phía Tây Bắc dự án.

- Giao thông nội bộ:

- + Hệ thống giao thông nội bộ gồm các tuyến có lộ giới 21m và 8m

- + Các tuyến đường dạo được tổ chức xen kẽ với hệ thống cây xanh để tạo cảnh quan cho du khách.

- Hệ thống giao thông có kết cấu bê tông nhựa dày 100, trên lớp cấp phối đá dăm và cấp phối đồi.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước bản và theo nguyên tắc tự chảy, dẫn thoát vào hệ thống thoát nước mưa của tuyến đường dẫn ra Cảng tổng hợp theo quy hoạch.

- Hệ thống cống thoát nước của khu vực quy hoạch bao gồm cống tròn bê tông cốt thép kích thước D400.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn khai thác nước ngầm tại chỗ, về lâu dài sẽ sử dụng nguồn nước cấp từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 440 m³/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước được tổ chức dạng mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), sử dụng ống HDPE hoặc ống PVC chịu áp lực.

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa 150m/ trụ.

Đoàn

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng từ đường dây 22kV phía Đông Bắc dự án.
- Xây dựng 03 trạm biến áp với tổng công suất là 2.100 kVA (gồm các trạm biến áp 100 kVA, 750 kVA, 1250kVA) để cấp điện cho dự án, sử dụng hệ thống cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Nước thải của dự án được dẫn về khu xử lý nước thải tại vị trí phía Đông Nam dự án để xử lý, sau đó dẫn về bể điều hòa trước khi dẫn thoát ra môi trường.
- Trong giai đoạn đầu nước thải sau khi xử lý đảm bảo theo quy định sẽ được dẫn thoát ra đầm Thị Nại theo cửa xả có van tự động hai chiều phía Tây dự án, về lâu dài sẽ đấu nối hệ thống thoát nước của Khu kinh tế Nhơn Hội khi được đầu tư xây dựng.
- Tổng công suất trạm xử lý nước thải là 440m³/ ngày đêm.
- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt cấp độ B của QCVN 40: 2011/BTNMT và đảm bảo các quy định của Quy chuẩn QCVN 11- MT: 2015/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.... theo hồ sơ môi trường được duyệt.
- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhon – Cát Hưng để xử lý.

6. 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 TNHH Mãi Tín Bình Định 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.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty TNHH Mãi Tín Bình Định và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. *[Chữ ký]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT Phan Cao Thắng;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. *[Chữ ký]*



Phan Cao Thắng