

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu vui chơi giải trí Tini Dream - Đầm Thị Nại**

**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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 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 129/TTr-BQL ngày 07/10/2019,

**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 vui chơi giải trí Tini Dream - Đầm Thị Nại.

**2. Phạm vi ranh giới và diện tích 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 Nam giáp đất cây xanh của Khu kinh tế Nhơn Hội;
- Phía Đông giáp tuyến đường chuyên dụng phía Tây có lộ giới 45m;
- Phía Tây giáp đầm Thị Nại.

b) *Diện tích quy hoạch:* Tổng diện tích quy hoạch là 304.362,18m<sup>2</sup> (30,436ha).

**3. Mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch khu vui chơi giải trí đẳng cấp, phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của khách du lịch và dân cư địa phương, góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch, cũng như thúc đẩy phát triển hạ tầng du lịch của tỉnh Bình Định, với các hạng mục công trình thương mại, dịch vụ, ẩm thực, bến du thuyền, thủy cung, khu trò chơi trên mặt nước...

- 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.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng là 304.362,18m<sup>2</sup> (30,436ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

##### a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

| Stt        | Chức năng                                                 | Diện tích         | Tỷ lệ (%)    |
|------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>I</b>   | <b>Đất dịch vụ</b>                                        | <b>183.295,61</b> | <b>60,22</b> |
| 1          | Đất xây dựng công trình                                   | 55.872,81         |              |
| 2          | Đất không xây dựng công trình (sân vườn nội bộ...)        | 127.422,80        |              |
| <b>II</b>  | <b>Đất giao thông nội bộ, bãi đậu xe</b>                  | <b>85.479,44</b>  | <b>28,09</b> |
| <b>III</b> | <b>Đất cây xanh</b>                                       | <b>8.499,16</b>   | <b>2,79</b>  |
| 1          | Đất xây dựng công trình                                   | 165,99            |              |
| 2          | Đất không xây dựng công trình (đất trồng cây xanh...)     | 8.333,17          |              |
| <b>IV</b>  | <b>Đất tuyến đường ĐT639 (không giao, không cho thuê)</b> | <b>27.087,97</b>  | <b>8,9</b>   |
|            | <b>Tổng cộng</b>                                          | <b>304.362,18</b> | <b>100</b>   |

##### b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

| Stt      | Ký hiệu | Chức năng sử dụng đất        | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) | Mật độ xây dựng (%) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|----------|---------|------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| <b>I</b> |         | <b>Đất dịch vụ</b>           | <b>183.295,61</b>               |                     | <b>55.872,81</b>                     |                 | <b>112.115,95</b>                             |                         |
| 1        | TC1     | Khu trò chơi mạo hiểm        | 6.310,85                        | 38,60               | 2.436,16                             | 1               | 2.436,16                                      | 0,39                    |
| a        |         | Đất công trình dịch vụ       |                                 |                     | 248,3                                | 1               | 248,3                                         |                         |
| b        |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 2.187,86                             |                 | 2.187,86                                      |                         |
| 2        | TC2     | Khu trò chơi mạo hiểm        | 13.644,98                       | 38,71               | 5.282,46                             | 1               | 5.282,46                                      | 0,39                    |
|          |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 5.282,46                             |                 | 5.282,46                                      |                         |
| 3        | TC3     | Khu bắn súng sơn             | 8.500,20                        | 24,99               | 2.123,81                             | 2               | 3.452,03                                      | 0,41                    |
| a        |         | Đất công trình dịch vụ       |                                 |                     | 1.671,42                             | 1-2             | 2.999,64                                      |                         |
| b        |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 452,39                               |                 | 452,39                                        |                         |
| 4        | TC4     | Khu trò chơi ngoài trời      | 1.569,25                        | 20,04               | 314,46                               | 1               | 314,46                                        | 0,20                    |
| a        |         | Đất công trình dịch vụ       |                                 |                     | 49                                   | 1               | 49                                            |                         |
| b        |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 265,46                               |                 | 265,46                                        |                         |
| 5        | TC5     | Khu trò chơi ngoài trời      | 2.940,82                        | 9,74                | 286,49                               | 1               | 286,49                                        | 0,10                    |
| a        |         | Đất công trình dịch vụ       |                                 |                     | 40,95                                | 1               | 40,95                                         |                         |
| b        |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 245,54                               |                 | 245,54                                        |                         |
| 6        | TC6     | Khu trò chơi ngoài trời      | 5.064,32                        | 43,68               | 2.211,89                             | 3               | 5.932,65                                      | 1,17                    |
| a        |         | Đất công trình dịch vụ       |                                 |                     | 1.986,36                             | 1-3             | 5.707,12                                      |                         |
| b        |         | Đất bố trí thiết bị trò chơi |                                 |                     | 225,53                               |                 | 225,53                                        |                         |

|            |      |                                                            |                   |              |                  |     |                   |      |
|------------|------|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-----|-------------------|------|
| 7          | TC7  | Khu trò chơi ngoài trời                                    | 5.823,64          | 41,93        | 2.441,95         | 3   | 6.277,49          | 1,08 |
| a          |      | Đất công trình dịch vụ                                     |                   |              | 2.043,75         | 1-3 | 5.879,29          |      |
| b          |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 398,2            |     | 398,2             |      |
| 8          | TC8  | Khu trò chơi ngoài trời                                    | 672,35            | 19,74        | 132,73           | 1   | 132,73            | 0,20 |
|            |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 132,73           |     | 132,73            |      |
| 9          | TC9  | Khu trò chơi ngoài trời                                    | 1.483,07          | 28,71        | 425,81           | 1   | 425,81            | 0,29 |
| a          |      | Đất công trình dịch vụ                                     |                   |              | 179,98           | 1   | 179,98            |      |
| b          |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 245,83           |     | 245,83            |      |
| 10         | TC10 | Khu trò chơi ngoài trời                                    | 3.475,28          | 48,23        | 1.675,98         | 1   | 1.675,98          | 0,48 |
| a          |      | Đất công trình dịch vụ                                     |                   |              | 853,25           | 1   | 853,25            |      |
| b          |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 822,73           |     | 822,73            |      |
| 11         | TC11 | Khu trò chơi ngoài trời                                    | 14.589,69         | 29,01        | 4.232,15         | 1   | 4.232,15          | 0,29 |
| a          |      | Đất công trình dịch vụ                                     |                   |              | 422,95           | 1   | 422,95            |      |
| b          |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 3.809,20         |     | 3.809,20          |      |
| 12         | TC12 | Khu trò chơi trong nhà                                     | 7.503,36          | 58,21        | 4.367,40         | 3   | 13.102,20         | 1,75 |
| 13         | DH1  | Khu công + điều hành, quản lý                              | 2.998,72          | 60,85        | 1.824,82         | 2   | 3.649,64          | 1,22 |
| 14         | DH2  | Khu công + điều hành, quản lý                              | 7.442,46          | 60,32        | 4.489,25         | 2-4 | 13.813,02         | 1,86 |
| 15         | QT   | Quảng trường ẩm thực                                       | 16.639,83         | 22,29        | 3.708,85         | 1   | 3.708,85          | 0,22 |
| 16         | DV1  | Khu dịch vụ                                                | 3.965,14          | 63,52        | 2.518,63         | 1   | 2.518,63          | 0,64 |
| 17         | DV2  | Khu dịch vụ                                                | 3.829,80          | 57,76        | 2.212,07         | 3   | 6.636,21          | 1,73 |
| 18         | DV3  | Khu nhà hàng + hội nghị                                    | 8.892,55          | 54,77        | 4.870,57         | 4   | 25.976,60         | 2,92 |
| 19         | TC   | Khu thủy cung                                              | 11.695,17         | 15,93        | 1.862,98         | 1   | 1.862,98          | 0,16 |
| 20         | CVN1 | Khu công viên nước                                         | 6.613,72          | 27,52        | 1.819,99         | 1   | 1.819,99          | 0,28 |
| 21         | CVN2 | Khu công viên nước                                         | 11.327,88         | 20,27        | 2.296,02         | 1-2 | 4.241,08          | 0,37 |
| 22         | CVN3 | Khu công viên nước                                         | 38.312,53         | 11,32        | 4.338,34         | 1   | 4.338,34          | 0,11 |
| a          |      | Đất công trình dịch vụ                                     |                   |              | 1.838,34         |     | 1.838,34          |      |
| b          |      | Đất bố trí thiết bị trò chơi                               |                   |              | 2.500,00         |     | 2.500,00          |      |
| <b>II</b>  |      | <b>Đất giao thông nội bộ, bãi đậu xe</b>                   | <b>85.479,44</b>  |              |                  |     |                   |      |
| 1          | BX1  | Bãi đậu xe                                                 | 4.107,54          |              |                  |     |                   |      |
| 2          | BX2  | Bãi đậu xe                                                 | 11.306,15         |              |                  |     |                   |      |
| 3          |      | Đất sân, đường nội bộ                                      | 70.065,75         |              |                  |     |                   |      |
| <b>III</b> |      | <b>Đất cây xanh</b>                                        | <b>8.499,16</b>   |              | <b>165,99</b>    |     | <b>165,99</b>     |      |
| 1          | CX1  | Đất cây xanh 01                                            | 1.692,52          |              |                  |     |                   |      |
| 2          | CX2  | Đất cây xanh 02                                            | 405,59            |              |                  |     |                   |      |
| 3          | CX3  | Đất cây xanh 03                                            | 934,5             | 5,24         | 49,00            | 1   | 49,00             | 0,05 |
| 4          | CX4  | Đất cây xanh 04                                            | 867,27            |              |                  |     |                   |      |
| 5          | CX5  | Đất cây xanh 05                                            | 1.325,48          |              |                  |     |                   |      |
| 6          | CX6  | Đất cây xanh 06                                            | 1.330,07          |              |                  |     |                   |      |
| 7          | CX7  | Đất cây xanh 07                                            | 219,69            |              |                  |     |                   |      |
| 8          | CX8  | Đất cây xanh 08                                            | 1.724,04          | 6,79         | 116,99           | 1   | 116,99            | 0,07 |
| <b>IV</b>  |      | <b>Đất tuyến đường ĐT 639 (không giao, không cho thuê)</b> | <b>27.087,97</b>  |              |                  |     |                   |      |
|            |      | <b>Tổng cộng</b>                                           | <b>304.362,18</b> | <b>18,41</b> | <b>56.038,80</b> |     | <b>112.281,94</b> |      |

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Khu vui chơi giải trí Tini Dream - Đàm Thị Nại được tổ chức thành các không gian chính như sau:

- Khu vực phía Bắc dự án là các khu trò chơi mạo hiểm, khu bắn súng sơn, khu công phụ vào dự án, khu trò chơi ngoài trời, bãi đậu xe,... là các công trình phục vụ vui chơi giải trí ngoài trời.

- Khu trung tâm dự án tổ chức các công trình dịch vụ, khu trò chơi trong nhà, các công trình dịch vụ kết hợp với ga tàu lượn, khu công chính kết nối với nhà hàng và hội nghị.

- Khu vực phía Nam dự án tổ chức các khu dịch vụ, khu thủy cung, khu tắm suối nước nóng, khu công viên nước.

- Điểm nhấn của dự án là hệ thống đường tàu lượn trên không tổ chức phía Tây dự án nhằm tận dụng ưu thế về cảnh quan khu vực.

- Đất cây xanh cảnh quan được tổ chức xen kẽ với các khu chức năng để đảm bảo môi trường vi khí hậu cho dự án.

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

### **a) San nền:**

- Thiết kế cao độ san nền phù hợp với cao độ khống chế toàn khu vực theo định hướng quy hoạch chung của Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Khối lượng san nền dự kiến: Đất đắp: 605.564,27m<sup>3</sup>, đất đào: 378.595,07m<sup>3</sup>.

### **b) Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Là tuyến đường ĐT639 và tuyến đường chuyên dụng phía Tây của Khu kinh tế Nhơn Hội.

+ Đường thủy: Tổ chức 02 cầu tàu phía Tây dự án để tiếp nhận khách du lịch đi vào dự án từ phía đầm Thị Nại.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án.

- Xây dựng các cầu vượt qua đường ĐT639 để kết nối khu vực phía Tây và phía Đông dự án, chiều cao thông thủy, khoảng cách an toàn và kết cấu các cầu vượt phải đảm bảo tuân thủ các quy định về giao thông vận tải.

### **c) Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy, những khu vực cây xanh thảm cỏ nước được thoát theo hướng tự thấm.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế bằng hệ thống cống bê tông cốt thép có đường kính D400, D600, D800, D1000 tùy lưu vực. Nước mưa được dẫn thoát ra đầm Thị Nại theo các tuyến cống hộp 2000x2500 (cải tạo từ tuyến cống D2000 hiện trạng).

### **d) Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước từ trạm cấp nước 12.000m<sup>3</sup>/ngày đêm của Khu kinh tế Nhơn Hội, về lâu dài sử dụng nước từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Công suất cấp nước là 1.477m<sup>3</sup>/ngày đêm, trong đó công suất cấp nước sinh hoạt là 282,03 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt).

- Cấp nước cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

*đ) Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV chạy dọc theo tuyến đường ĐT639.

- Xây dựng trạm biến áp với công suất là 4.000kVA để cấp điện cho dự án.

- Hệ thống điện sử dụng cáp đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng bóng đèn Sodium 400W.

*e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng sau khi được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, được dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đảm bảo quy định, sau đó dẫn về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Công suất trạm xử lý nước thải tính bằng 100% nước cấp: 282,03m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt quy chuẩn của QCVN 14:2008/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 vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn - Cát Hưng để xử lý.

**7. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch:** Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

**Điều 2.** Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

**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 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 KT;
- Lưu: VT, K6.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phan Cao Thắng**