

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh
tại khu vực chùa Linh Phong

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 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 khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 04/TTr-BQL ngày 17/01/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong

2. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh quy hoạch

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1826/QĐ-CTUBND ngày 24/7/2009, dự án có quy mô 63,41ha. Điều chỉnh mở rộng thêm 52,27ha về phía Đông Bắc và điều chỉnh một phần diện tích phía Tây Nam. Tổng diện tích sau điều chỉnh là 115,14ha, giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ ĐT639;
- Phía Tây giáp núi Bà;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp núi Bà.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Tuân thủ theo mục tiêu và tính chất quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1826/QĐ-CTUBND ngày 24/7/2009.

- 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 sau điều chỉnh là 115,14ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH điều chỉnh (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao		Hệ số SDD
					Tối đa (tầng)	Tối thiểu (tầng)	
A	KHU TÂM LINH		284.540,62				
I	Khu tâm linh 1		30.559,99				
1	Trục đường hành lễ	TL-01	7.946,98	-	-	-	-
2	Quảng trường Pháp Luân	QT-01	18.142,47	-	-	-	-
4	Tranh gồm 1	TG-01	1.668,40	-	-	-	-
5	Tranh gồm 2	TG-02	1.668,40	-	-	-	-
6	Lầu Quan Âm	TQA	566,87	-	-	-	-
7	Tượng Dược Sư	TDS	566,87	-	-	-	-
II	Khu tâm linh 2		42.631,42				
1	Đại Phật tượng (Khối đế là bảo tàng Xá Lợi)	TL-01	6.734,61	-	-	-	-
2	Vườn tượng thế giới	VTTG	35.338,49	-	-	-	-
3	Tháp Tán Dương	TTD	279,16	-	-	-	-
4	Dĩ tích Hang Tổ	DTHT	279,16	-	-	-	-
III	Khu tâm linh 3		8.724,70				
1	Đất chùa Linh Phong	CLP	7.525,10	40	1	1	0,4
2	Bảo tháp	BT	1.199,64	42,8	13	-	5,56
IV	Khu tâm linh 4		47.469,27				
1	Đền thờ Quốc Tổ	DTTQ	9.202,85	26,73	1	1	0,26
2	Thư quán	TQ	4.999,61	40,8	2	1	0,4
3	Tam quan ngoại	TQN	608,43	7,63	1	1	0,07
4	Dĩ tích huyện ủy An Nhơn	DTHU	2.494,28	-	-	-	-
5	Khu dịch vụ	DV-01	28.659,64	40	1	1	0,4
6	Nhà dịch vụ	DV-02	1.504,46	40	1	1	0,4
V	Đất cây xanh cảnh quan		123.343,21				
1	Cây xanh cảnh quan 1	CX-01	12.255,78	-	-	-	-
2	Cây xanh cảnh quan 2	CX-02	9.464,54	-	-	-	-
3	Cây xanh cảnh quan 3	CX-03	39.489,80	-	-	-	-
4	Cây xanh cảnh quan 5	CX-05	5.418,72	-	-	-	-
5	Cây xanh cảnh quan 6	CX-06	2.066,67	-	-	-	-
6	Cây xanh cảnh quan 7	CX-07	53.333,42	-	-	-	-
7	Cây xanh cảnh quan 11	CX-11	1.314,28	-	-	-	-
VI	Mặt nước		2.535,33				
1	Mặt nước 2	MN-02	1.676,93	-	-	-	-
2	Mặt nước 3	MN-03	858,40	-	-	-	-
VII	Đất giao thông		29.276,70				

Trần Văn
2

B	KHU THIỀN VIỆN		90.795,70				
I	Thiền viện		2.451,18				
1	Thiền viện 1	TV-01	1.625,30	40	2	1	0,8
2	Thiền viện 2	TV-02	412,94	40	2	1	0,8
3	Thiền viện 3	TV-03	412,94	40	2	1	0,8
II	Công trình dịch vụ		2.105,73				
1	Điều hành	DH-01	871,01	40	2	1	0,8
2	Dịch vụ	DV-03	1.234,72	40	2	1	0,8
III	Bãi đỗ xe		3.919,76				
1	Bãi đỗ xe 2	BX-02	2.729,87	-	-	-	-
2	Bãi đỗ xe 3	BX-03	1.189,89	-	-	-	-
IV	Cây xanh cảnh quan		49.916,23				
1	Cây xanh cảnh quan 9	CX-09	6.531,67	-	-	-	-
2	Cây xanh cảnh quan 10	CX-10	5.966,76	-	-	-	-
3	Cây xanh cảnh quan 12	CX-12	15.707,15	-	-	-	-
4	Cây xanh cảnh quan 13	CX-13,1	19.484,53	-	-	-	-
5	Cây xanh cảnh quan 18	CX-18	880,73	-	-	-	-
6	Cây xanh cảnh quan 4	CX-04	1.345,39	-	-	-	-
V	Mặt nước		10.734,95				
1	Mặt nước 4	MN-04	8.746,13	-	-	-	-
2	Mặt nước 5	MN-05	1.988,82	-	-	-	-
VI	Đất giao thông		21.667,85				
C	KHU MẶT VIỆN		105.973,47				
I	Mặt viện	MV	3.988,69	40	2	1	0,8
II	Cây xanh cảnh quan 8	CX-8,1	95.105,30				
III	Giao thông		6.879,48				
D	KHU TƯỢNG ĐÀI CHIẾN THẮNG		25.468,26				
I	Tượng đài	TD	5.035,57	-	-		-
II	Cây xanh cảnh quan		15.465,22	-	-		-
1	Cây xanh cảnh quan 13	CX-13,2	3.173,65				
2	Cây xanh cảnh quan 14	CX-14,2	6.267,00				
3	Cây xanh cảnh quan 16	CX-16,1	3.098,13				
4	Cây xanh cảnh quan 17	CX-17	2.926,44				
III	Mặt nước		1.247,01				
1	Mặt nước 6	MN-06	1.247,01				
IV	Giao thông		3.720,46	-	-		-
E	KHU VƯỜN TƯỢNG DANH NHÂN		150.621,93				
I	Cây xanh cảnh quan	CX-16	14.894,63				
II	Đất vườn tượng danh nhân	VT	57.127,18				
1	Đất vườn tượng danh tướng	VTDT	22.870,49				
2	Đất vườn tượng danh nhân cổ đại	VTDN-01	15.200,81				
3	Đất vườn tượng danh	VTDN-02	19.055,88				

Trần Văn
3

	nhân hiện đại						
III	Đất dịch vụ		2.877,20				
1	Đất công trình điều hành	DH-02	599,04	35	2	1	0,7
2	Nhà truyền thống lưu niệm	TTLN	2.278,16	35	2	1	0,7
IV	Đất làng văn hóa		38.767,29				
1	Đất làng văn hoá	LVH	37.154,83				
2	Đất dịch vụ 4	DV-04	403,57	35	2	1	0,7
3	Đất dịch vụ 5	DV-05	403,55	35	2	1	0,7
4	Đất dịch vụ 6	DV-06	393,36	35	2	1	0,7
5	Đất dịch vụ 7	DV-07	411,98	35	2	1	0,7
V	Đất quảng trường		13.270,80				
1	Quảng trường 2	QT-02	4.071,50				
2	Quảng trường 3	QT-03	9.199,30				
VI	Đất cây xanh cảnh quan		14.722,22				
1	Cây xanh cảnh quan 15	CX-15,2	2.925,72				
2	Cây xanh cảnh quan 16	CX-16,2	11.796,50				
VII	Bãi đỗ xe	BX-04	3.236,50				
VIII	Giao thông		5.726,11				
F	KHU THIÊN THẤT		336.104,41				
I	Rừng đồi		294.320,10				
1	Rừng đồi 3	RD-03	8.892,62	-	-		-
2	Rừng đồi 4	RD-04	39.900,29	-	-		-
3	Rừng đồi 5	RD-05	32.399,51	-	-		-
4	Rừng đồi 6	RD-06	73.298,25	-	-		-
5	Rừng đồi 7	RD-07	139.829,43	-	-		-
II	Cây xanh cảnh quan		25.457,85				
1	Cây xanh cảnh quan 8	CX-8,2	13.645,14				
2	Cây xanh cảnh quan 14	CX-14,1	7.007,16				
3	Cây xanh cảnh quan 15	CX-15,1	4.805,55				
III	Khu thiên thất		1.791,27				
	Nhà thiên	TT	1.791,27	40	2		0,8
IV	Giao thông		14.535,19				
G	KHU CÂY XANH CẢNH QUAN - MẶT NƯỚC		144.112,51				
I	Cây xanh cảnh quan		140.171,14	-	-		-
1	Rừng đồi 1	RD-01	36.367,68	-	-		-
2	Rừng đồi 2	RD-02	103.803,46	-	-		-
II	Mặt nước		3.941,37	-	-		-
1	Mặt nước 1	MN-01	3.941,37	-	-		-
H	BÃI ĐỖ XE TRUNG TÂM		13.800,00				
1	Bãi đỗ xe trung tâm	BX-01	13.800,00	-	-		-
Tổng A+B+C+D+E+F+G+H			1.151.416,90				

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Quần thể du lịch lịch sử, sinh thái và tâm linh tại khu vực chùa Linh Phong được tổ chức trên cơ sở quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan đã phê duyệt, điều chỉnh bổ sung một số nội dung chính như sau:

a) Khu Tâm linh: Theo quy hoạch đã phê duyệt, Khu tâm linh bao gồm các chức năng: Khu tượng Phật, Khu chùa Linh Phong, Khu công viên thạch lâm. Khu công viên trên núi...; điều chỉnh bổ sung như sau:

- Quảng trường Pháp Luân được tổ chức lại theo kiến trúc mô phỏng hình tượng của bánh xe Pháp Luân làm hướng đón giao thông chủ đạo, hai bên Quảng trường bổ sung hai bức tranh ghép gốm.

- Khu bảo tháp: Bố trí bên cạnh đường hành lễ nhằm thuận tiện cho khách chiêm bái, tham quan, tạo điểm nhấn và cảnh quan cho Dự án gắn với chùa Linh Phong.

- Khu vườn tượng thế giới: Khu công viên mang phong cách thiền, mô phỏng lại một số công trình điêu khắc Phật giáo nổi tiếng trên thế giới, được thu nhỏ theo tỷ lệ thích hợp.

- Bố trí Lầu vọng cảnh tại các vị trí có điểm nhìn đẹp, kết hợp với các công trình tiêu cảnh, chòi nghỉ... là điểm dừng chân, ngắm cảnh của du khách.

- Một phần Khu ẩm thực chay được điều chỉnh thành Khu đền Linh Phong, đền thờ Quốc Tổ, đền thờ danh tướng, danh sĩ, nhà bia... với vị trí bố trí tại phía Tây Nam quảng trường Pháp Luân, là một không gian tâm linh riêng biệt; đồng thời, bổ sung Khu thư quán (Khu đón tiếp, quản lý, bảo vệ, giới thiệu dịch vụ du lịch; Khu dịch vụ ngân hàng, bưu điện; Khu nhà hàng ăn nhanh, bar nghỉ chân, kiốt lưu niệm...) để phục vụ khách tham quan.

- Điều chỉnh Khu ga đi cáp treo và Khu quảng trường, đài phun nước phía Tây thành Khu dịch vụ với tổ hợp 2 khu nhà hàng chay, mặt đối xứng nhau nhằm phục vụ nhu cầu ẩm thực của du khách.

- Khu vườn đá (*Thạch Lâm viên*) phía Tây Nam dự án được điều chỉnh thành đất đồi núi trồng phủ thông.

b) Khu Thiền viện - Mật viện - Thiền thất: Khu thiền viện được điều chỉnh chức năng từ khu nghỉ dưỡng; Khu mật viện được chuyển đổi chức năng từ Khu cây xanh; Khu thiền thất là một phần diện tích được mở rộng về phía Đông Bắc. Khu Thiền viện – Mật viện - Thiền thất được quy hoạch nhằm tổ chức các hoạt động đại chúng, tu tập giảng dạy và khu tu thiền; khu dịch vụ bố trí gần quảng trường trung tâm để thuận tiện phục vụ du khách.

c) Khu văn hóa Việt: Được tổ chức tại phần diện tích mở rộng về phía Đông Bắc của dự án, bao gồm: Khu vườn tượng danh tướng, danh nhân, Khu tượng đài Chiến thắng, khu dịch vụ.

- Khu Vườn tượng, bao gồm: Khu đôi danh tướng, đôi danh nhân cổ đại và đôi danh nhân hiện đại bao quanh Quảng trường trung tâm, là điểm nhấn chính của Khu vườn tượng, trong đó bố trí các tuyến đường dạo và bố trí tượng các danh nhân, danh tướng nổi tiếng của Bình Định. Phía Đông Bắc quảng trường xây dựng tượng

Trần Văn
5

Bồ Tát thẳng hướng với quảng trường trung tâm là điểm nhấn kết thúc hướng nhìn Đông Bắc. Khu vực phía Bắc tổ chức các công trình Làng văn hóa với một số ngôi nhà dịch vụ cho du khách tạm trú với không gian thiên, thanh tĩnh, thoải mái.

- Khu tượng đài chiến thắng: Đây là khu tâm linh riêng biệt, được tôn tạo nhằm để kết nối đồng bộ với dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền

Tuân thủ theo giải pháp san nền đã được phê duyệt, hạn chế tối đa việc đào phá cảnh quan hiện trạng, tự cân bằng khối lượng đào đắp và tổ chức san gạt cục bộ theo từng khu vực công trình, cụ thể:

- Cao độ nền đường vào cổng Khu quảng trường Pháp Luân +9,8m.
- Trung tâm thuyết pháp và tượng Phật đặt trên cao độ nền +129,0m;
- Khu công viên dưới chân núi, chủ yếu tôn trọng cao độ nền hiện trạng, chỉ san lấp tạo mặt bằng cho công trình, đảm bảo thoát nước mặt. Cốt thiết kế khu vực này từ +7,00m đến +11,35m.

b) Giao thông

- Giao thông đối ngoại là tuyến đường ĐT639 có lộ giới 30m tiếp giáp về phía Đông của khu quy hoạch.

- Giao thông đối nội: Tổ chức hệ thống giao thông đối nội trong phạm vi dự án để kết nối các khu chức năng, với các loại lộ giới: 13,6m; 3m-8m.

- Kết cấu tuyến đường chính lát tấm bê tông xi măng, đường dạo xép đá hộc, mạch trồng cỏ hoặc lát đá thô tự nhiên, nền sân quảng trường dùng gạch Block.

c) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa trong phạm vi dự án được thu gom bởi hệ thống rãnh thu B300-B600 và cống BTLT □400-600 và dẫn đầu nối ra 04 cống thoát nước hiện trạng qua đường ĐT639, cụ thể:

- Khu vườn tượng danh nhân, danh tướng thoát ra cống số 1 và số 2.
- Khu tâm linh và Khu thiền viện thoát ra cống hiện trạng số 3 và số 4.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Về lâu dài sử dụng nguồn nước cấp cho đô thị Cát Tiến theo quy hoạch.

- Hệ thống cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng hở, tuyến cấp dùng ống HDPE Ø100, tuyến phân phối dùng Ø100 và Ø80, tuyến đưa về thiết bị tiêu thụ dùng ống Ø50.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.101,2m³/ngày đêm.

đ) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Dự kiến được lấy từ tuyến điện trung thế 22kV nằm trên đường tỉnh lộ ĐT639, sát ranh giới phía Đông của khu quy hoạch.

- Toàn khu được cấp điện từ 3 trạm biến áp, với tổng công suất 3600kVA, bao gồm: Trạm biến áp số 1 công suất 1200kVA đặt tại khu vực sân quảng trường; Trạm

Trần Văn Bình
6

biến áp số 2 công suất 1200kVA đặt tại khu tượng Phật; Trạm biến áp số 3 công suất 1200kVA đặt tại khu vực vườn tượng danh nhân.

- Các tuyến hạ thế sử dụng cáp ruột đồng đi ngầm. Toàn bộ cáp được luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực, chôn ngầm.

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 và được thiết kế theo hướng tự chảy.

- Tổng công suất trạm xử lý nước thải là 550m³/ngày.đêm

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhon - Cát Hưng để xử lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Tập đoàn An Phú 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1826/QĐ-CTUBND ngày 24/7/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn An Phú và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT Phan Cao Thắng;
- PVP CN;
- Lưu: VT, K6. *ph*



Phan Cao Thắng