

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và FLC Quy Nhơn Golf Link

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;

Căn cứ Quyết định số 4486/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Quần thể sân golf, resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 15/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quần thể sân golf, resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 11/TTr-BQL ngày 01/3/2017;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và FLC Quy Nhơn Golf Link, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên Đồ án: Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và FLC Quy Nhơn Golf Link.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch là Điểm du lịch số 4 thuộc tuyến du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến; Phân khu số 6 của Khu đô thị mới Nhơn Hội; phần diện tích phía Tây suối Cả, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Khu Quảng trường biển.
- Phía Nam giáp đường đi Nhơn Lý.



- Phía Đông giáp biển Đông và suối Cả.
- Phía Tây giáp Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

b) *Diện tích*: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 209,55ha (tăng 25,81ha so với quy hoạch đã phê duyệt).

3. Mục tiêu quy hoạch: Tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được phê duyệt, cụ thể:

- Nhằm xây dựng một Khu du lịch biển có thương hiệu trong nước và thế giới, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển với các loại hình sản phẩm đa dạng như: Khu khách sạn, nhà hàng, biệt thự nghỉ dưỡng, khu vui chơi trẻ em, câu lạc bộ biển và các công trình phụ trợ...để phục vụ nhu cầu của du khách và cư dân của Khu đô thị mới Nhơn Hội. Đặc biệt có dành quỹ đất để quy hoạch sân golf 18 lỗ và các công trình phục vụ sân golf theo quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

- Góp phần đẩy nhanh tiến độ hiện thực hóa Quy hoạch chung của Khu kinh tế Nhơn Hội, Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng là 209,55ha, cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Diện tích sàn (m ²)	Số lô	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG		2.095.530,5		118.661			371.207	720	3.704	100,00
A	Sân Golf Link		795.536,0		5.209			15.627			37,96
I	Đất nhà CLB điều hành sân golf	CLB	23.677,6	22	5.209	3	0,66	15.627			1,13
II	Đất golf link + Bãi đậu trực thăng		668.890,6								31,92
1	Đất golf link + Bãi đậu trực thăng	G1	333.132,6								
2	Đất golf link + Bãi đậu trực thăng	G2	335.758,0								
III	Đất khu sân tập golf	G3	102.967,8								
B	Khu du lịch nghỉ dưỡng Quốc tế		1.299.994,5		113.452			355.579	720	3.704	62,04
I	Đất công trình dịch vụ công cộng		60.113,7		14.880			27949,784			2,87
1	Đất câu lạc bộ biển	CC01	6.491,8	30	1.948	2	0,6	3.895			
2	Đất khu Spa	CC02	10.474,3	22	2.304	2	0,44	4.609			
3	Đất khu nhà hàng	CC03	8.760,2	33	2.891	2	0,66	5.782			
4	Đất trung tâm hội nghị	CC04	2.5340	26	6.588	2	0,52	13.177			
5	Đất khu vui chơi trẻ em	CC05	2.437,4	20	487	1	0,20	487			
6	Đất thể dục thể thao	TT	6.610,0	10	661	1	0,10	661			

Trần Văn Bình
2

II	Đất ở		281.399,6		97.438			326.495	720	3.704	13,43
1	Đất ở biệt thự	BT	180.239,2	25-68	84.250	1-3		208.055	369	2.952	8,60
1.1	Đất ở biệt thự	BT01	7.370,1	25	1.843	1	0,25	1.843	4	32	
1.2	Đất ở biệt thự	BT02	3.195,4	31	991	1	0,31	991	2	16	
1.3	Đất ở biệt thự	BT03	18.796,8	27	5.075	1	0,27	5.075	11	88	
1.4	Đất ở biệt thự	BT04	4.250,0	43	1.828	2	0,86	3.655	5	40	
1.5	Đất ở biệt thự	BT05	5.100,0	43	2.193	2	0,66	4.386	6	48	
1.6	Đất ở biệt thự	BT06	3.985,6	35	1.395	2	0,66	2.790	4	32	
1.7	Đất ở biệt thự	BT07	7.774,3	33	2.566	2	0,66	5.131	8	64	
1.8	Đất ở biệt thự	BT08	6.695,9	36	2.411	2	0,72	4.821	7	56	
1.9	Đất ở biệt thự	BT09	9.223,6	34	3.136	2	0,68	6.272	9	72	
1.10	Đất ở biệt thự	BT10	11.900,0	43	5.117	2	0,86	10.234	14	112	
1.11	Đất ở biệt thự	BT11	1.944,0	68	1.322	3	2,04	3.966	9	72	
1.12	Đất ở biệt thự	BT12	2.592,0	68	1.763	3	2,04	5.288	12	96	
1.13	Đất ở biệt thự	BT13	1.512,0	68	1.028	3	2,04	3.084	7	56	
1.14	Đất ở biệt thự	BT14	1.433,8	68	975	3	2,04	2.925	6	48	
1.15	Đất ở biệt thự	BT15	2.596,1	68	1.765	3	2,04	5.296	12	96	
1.16	Đất ở biệt thự	BT16	1.731,7	68	1.178	3	2,04	3.533	8	64	
1.17	Đất ở biệt thự	BT17	1.291,5	68	878	3	2,04	2.635	6	48	
1.18	Đất ở biệt thự	BT18	2.883,0	68	1.960	3	2,04	5.881	13	104	
1.19	Đất ở biệt thự	BT19	2.155,5	68	1.466	3	2,04	4.397	10	80	
1.20	Đất ở biệt thự	BT20	1.790,6	68	1.218	3	2,04	3.653	8	64	
1.21	Đất ở biệt thự	BT21	1.653,3	66	1.091	3	1,98	3.274	7	56	
1.22	Đất ở biệt thự	BT22	1.933,0	68	1.314	3	2,04	3.943	9	72	
1.23	Đất ở biệt thự	BT23	8.500,0	43	3.655	2	0,86	7.310	10	80	
1.24	Đất ở biệt thự	BT24	3.400,0	43	1.462	2	0,86	2.924	4	32	
1.25	Đất ở biệt thự	BT25	3.400,0	43	1.462	2	0,86	2.924	4	32	
1.26	Đất ở biệt thự	BT26	1.125,0	56	630	3	1,68	1.890	3	24	
1.27	Đất ở biệt thự	BT27	5.620,9	56	3.148	3	1,68	9.443	15	120	
1.28	Đất ở biệt thự	BT28	5.263,4	56	2.948	3	1,68	8.843	13	104	
1.29	Đất ở biệt thự	BT29	2.380,6	56	1.333	3	1,68	3.999	6	48	
1.30	Đất ở biệt thự	BT30	4.293,8	55	2.362	3	1,65	7.085	11	88	
1.31	Đất ở biệt thự	BT31	3.540,8	55	1.947	3	1,65	5.842	9	72	
1.32	Đất ở biệt thự	BT32	3.375,0	56	1.890	3	1,68	5.670	9	72	
1.33	Đất ở biệt thự	BT33	3.375,0	56	1.890	3	1,68	5.670	9	72	
1.34	Đất ở biệt thự	BT34	8.500,0	43	3.655	2	0,86	7.310	10	80	
1.35	Đất ở biệt thự	BT35	3.617,0	59	2.134	3	1,77	6.402	11	88	
1.36	Đất ở biệt thự	BT36	1.479,2	60	888	3	1,80	2.663	5	40	
1.37	Đất ở biệt thự	BT37	1.795,6	60	1.077	3	1,80	3.232	6	48	
1.38	Đất ở biệt thự	BT38	2.052,6	60	1.232	3	1,80	3.695	7	56	
1.39	Đất ở biệt thự	BT39	2.449,7	60	1.470	3	1,80	4.409	9	72	
1.40	Đất ở biệt thự	BT40	2.210,0	60	1.326	3	1,80	3.978	8	64	
1.41	Đất ở biệt thự	BT41	1.958,0	60	1.175	3	1,80	3.524	7	56	
1.42	Đất ở biệt thự	BT42	1.412,2	60	847	3	1,80	2.542	5	40	
1.43	Đất ở biệt thự	BT43	1.394,0	60	836	3	1,80	2.509	5	40	
1.44	Đất ở biệt thự	BT44	1.945,1	60	1.167	3	1,80	3.501	7	56	
1.45	Đất ở biệt thự	BT45	2.263,3	60	1.358	3	1,80	4.074	8	64	
1.46	Đất ở biệt thự	BT46	2.179,8	60	1.308	3	1,80	3.924	8	64	

Trần Văn 3

1.47	Đất ở biệt thự	BT47	900,0	60	540	3	1,80	1.620	3	24	
2	Đất ở cao tầng	CT	94.494,4	11,1	10.500	10	1,11	105.000	326	652	4,51
2.1	Đất xây dựng công trình		10.500,0								
2.2	Đất xây dựng bể bơi		3.900,0								
2.3	Đất cây xanh đường dạo		80.094,4								
3	Đất ở nhân viên	ONV	6.666,0	40,3	2.688	5	2,02	13.440	25	100	0,32
III	Cây xanh cảnh quan		393.144,2								18,76
1	Đất cây xanh, đường dạo	CX01	2.376,1								
2	Đất cây xanh, đường dạo	CX02	1.873,3								
3	Đất cây xanh, đường dạo	CX03	3.414,9								
4	Đất cây xanh, đường dạo	CX04	2.838,6								
5	Đất cây xanh, đường dạo	CX05	16.541,4								
6	Đất cây xanh, đường dạo	CX06	3.805,2								
7	Đất cây xanh, đường dạo	CX07	9.227,6								
8	Đất cây xanh, đường dạo	CX08	12.314,6								
9	Đất cây xanh, đường dạo	CX09	16.803,9								
10	Đất cây xanh, đường dạo	CX10	93.922,6								
11	Đất cây xanh, đường dạo	CX11	5.829,5								
12	Đất cây xanh, đường dạo	CX12	1.601,6								
13	Đất cây xanh, đường dạo	CX13	1.470,0								
14	Đất cây xanh, đường dạo	CX14	3.941,9								
15	Đất cây xanh, đường dạo	CX15	13.188,3								
16	Đất cây xanh, đường dạo	CX16	81.484,2								
17	Đất cây xanh, đường dạo	CX17	19.178,1								
18	Đất cây xanh, đường dạo	CX18	7.739,4								
19	Đất cây xanh, đường dạo	CX19	9.333,0								
20	Đất cây xanh, đường dạo	CX20	26.318,4								
21	Đất cây xanh cách ly	CXCL	59.941,6								
IV	Đất du lịch tâm linh	TL	11.344,5	10	1.134	1	0,10	1.134			0,54
V	Hạ tầng KT đầu mối		46.249,1								2,21
1	Đất HTKT đầu mối	HTKT01	643,7								
2	Đất HTKT đầu mối	HTKT02	759,9								
3	Đất HTKT đầu mối	HTKT03	644,1								
4	Đất HTKT đầu mối	HTKT04	751,5								
5	Đất HTKT đầu mối	HTKT05	290								
6	Đất HTKT đầu mối	HTKT06	312,5								
7	Đất HTKT đầu mối	HTKT07	17.205,2								
8	Đất HTKT đầu mối	HTKT08	7.035,2								
9	Đất HTKT đầu mối	HTKT09	959,2								
10	Đất HTKT đầu mối	HTKT10	9.027,5								
11	Đất bãi đỗ xe	BDX01	2.751,7								
12	Đất bãi đỗ xe	BDX02	1.773,8								
13	Đất bãi đỗ xe	BDX03	1.124,9								
14	Đất bãi đỗ xe	BDX04	2.969,9								
VI	Đất giao thông		203.399,6								9,71
1	Đất giao thông nội bộ		163.714,4								
2	Đất giao thông đối ngoại		39.685,2								

Trần Văn
4

VII	Bãi biển, mặt nước		304.343,8							14,52
1	Bãi cát	BC	174.672,2							8,34
2	Mặt nước	MB	129.671,6							6,19

5. Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh mở rộng ranh giới quy hoạch, cụ thể như sau:
 - + Bổ sung phần diện tích phía Tây suối Cả (khoảng 5,06ha) để quy hoạch khu biệt thự nghỉ dưỡng.
 - + Mở rộng ranh giới khu quy hoạch về phía Bắc (rộng khoảng 3m) để phù hợp với tình hình thực tế.
 - + Mở rộng ranh giới phía Tây để khớp nối đồng bộ với Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội và tuyến đường đi Nhơn Lý mới xây dựng (khoảng 13,67ha).
- Điều chỉnh mở rộng khu tâm linh.
- Chuyển đổi chức năng Khu sân tập golf, Khu thương mại quảng trường thành đất biệt thự nghỉ dưỡng.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đồng bộ với các nội dung điều chỉnh và phù hợp với thực tế đã xây dựng tại hiện trường.

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và FLC Quy Nhơn Golf Link được chia thành các phân khu chức năng chính như sau:

- Khối khách sạn cao cấp: Nằm ở phía Nam dự án, trên sườn đồi cát có độ dốc thoải về xung quanh. Bố cục kiến trúc chính là khối công trình liên tục, mặt bằng được bố trí uốn lượn dạng sóng và có số tầng cao thay đổi uốn lượn từ thấp đến cao.
- Không gian nghỉ dưỡng cao cấp: Được tổ chức theo mô hình các khu resort có bãi biển, với hệ thống nhà nghỉ dưỡng được bố trí theo từng cụm, dọc theo ranh của khu vực quy hoạch sân golf. Không gian cây xanh được bố trí với tỷ lệ lớn trong các cụm biệt thự, kết hợp với cây xanh, cảnh quan của khu sân golf liền kề sẽ tạo nên ấn tượng về kiến trúc cảnh quan của khu vực.
- Không gian quy hoạch Sân golf 18 lỗ: Được tổ chức thành 2 khu vực trong khu đất quy hoạch, tại trung tâm khu đất và trải dài theo bãi biển, tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp cũng như hạn chế can thiệp vào cảnh quan hiện trạng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

Giải pháp và cao độ san nền tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

- Cos nền xây dựng các hạng mục công trình là +3,1m (min). Riêng cos nền xây dựng các hạng mục trạm biến áp, tủ điện, thông tin là +4,0m (min).
- Cao độ san nền tối thiểu trong khu quy hoạch: +3,1m; cao độ san nền tối đa +42,0m.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại là tuyến đường nối Nhơn Lý đã được xây dựng.

Trần Văn

- Giao thông nội bộ là các tuyến giao thông liên kết các khu chức năng trong khu quy hoạch:

+ Tuyến đường khu vực Villa giáp ranh giới phía Tây có lộ giới 12m (3m-6m-3m).

+ Tuyến đường bao quanh Sân golf có lộ giới 12m (3m-6m-3m) và lộ giới 10m (3m-4m-3m).

+ Tuyến đường khu vực Villa dọc bãi biển có lộ giới 11,5m (3m-5,5m-3m).

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước bản, theo nguyên tắc tự chảy và định hướng kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước của các dự án lân cận (Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Học viện golf, Công viên động vật hoang dã...).

- Nước mưa của các khu chức năng được thu gom vào các tuyến rãnh BxH = 330x200mm; 1800x1900mm; rãnh B400mm và cống ngầm D300, D400, D600, D1000 để thu gom và dẫn thoát ra biển.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước:

+ Đối với nguồn nước cấp cho sinh hoạt: Sử dụng nguồn nước từ dự án cấp nước 12.000m³/ngày đêm (giai đoạn 1) đã xây dựng cấp cho Khu kinh tế Nhơn Hội.

+ Đối với nước tưới Sân golf: Sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ đã được cấp thẩm quyền cấp phép khai thác.

- Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch vòng và mạch nhánh, với tổng công suất nước sạch là 1.000m³/ngày đêm. Sử dụng ống HDPE D100; D50 và D52.

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

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và Khu FLC Quy Nhơn Golf Links được lấy từ trạm 110kV/22kV, công suất 40MVA đã xây dựng tại Khu công nghiệp Nhơn Hội (khu A).

- Tổng công suất của khu quy hoạch là 16,05MVA.

- Tuyến trung thế 22kV sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông. Tuyến hạ thế và chiếu sáng dùng cáp lõi đồng bọc thép đi ngầm dưới hè đường.

- Đèn chiếu sáng công cộng sử dụng bóng đèn cao áp Sodium.

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 theo nguyên tắc tự chảy. Tổng công suất nước thải sinh hoạt là 771,06m³/ng.đêm; nước thải sân golf là 4.898,55 m³/ng.đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng được thu gom bằng hệ thống ống HDPE 300, dẫn về 10 bể xử lý cục bộ, 02 trạm xử lý tập trung. Nước thải xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó được bơm tuần hoàn để

Trần Văn Bình
6

tưới cây và phục vụ các hoạt động khác (PCCC, vệ sinh...), phần thừa sẽ dẫn thoát ra biển.

- 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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, theo 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 4486/QĐ-UBND ngày 11/12/2015 và Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 15/4/2016 của 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 thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

[Signature]

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

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



Hồ Quốc Dũng