

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Hải Giang Merry Land**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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;

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 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 3405/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Phương Mai (Phân khu 05), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Kết luận số 17-KL/TU ngày 23/02/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 09, liên quan nội dung đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch Hải Giang Merry Land;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 14/TTr-BQL ngày 23/02/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án 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 Khu du lịch Hải Giang Merry Land.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực quy hoạch thuộc một phần Phân khu 04 và Phân khu 05, Khu kinh tế Nhơn Hội (Xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn), với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp vịnh Mai Hương (Phân khu 4).
- Phía Nam giáp biển Đông.
- Phía Đông giáp núi Chóp Vung, núi San Hô và Mũi Yến thuộc dãy núi Phương Mai.

- Phía Tây giáp núi Phương Mai.

b) *Diện tích:* Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là 6.237.057,85 m² (623,7058 ha).

3. Mục tiêu và nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) *Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:*

Tuân thủ theo Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đó là:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 cũng như Quy hoạch Phân khu 04 và Phân khu 05 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng trung, cao cấp với phong cách hiện đại, đa dạng và đầy đủ tiện nghi để đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng của du khách trong và ngoài 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 pháp lý cho việc đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) *Nội dung điều chỉnh quy hoạch:*

- Điều chỉnh ranh giới dự án để phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, cũng như đảm bảo không chồng lấn với đất quốc phòng, theo đó, diện tích dự án còn lại là 623,7058 ha.

- Điều chỉnh các khu chức năng dự án để đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng của du khách trong và ngoài nước.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, cấp điện, ...) để phù hợp với các khu chức năng sau khi điều chỉnh.

- Các phân khu chức năng sau khi điều chỉnh cơ bản phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 04 và Phân khu 05 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích quy hoạch là 6.237.057,85 m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Quy hoạch được duyệt			Stt	Quy hoạch điều chỉnh		
	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
				1	Đất thương mại – dịch vụ	252,24	40,45
1	Đất dịch vụ công cộng, du lịch	15,14	2,31	1.1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp	37,28	5,98
2	Đất lưu trú, nghỉ dưỡng	82,32	12,54	1.2	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng	214,96	34,47
3	Đất giao thông	15,02	2,29	2	Đất giao thông đối ngoại, cầu tàu	60,93	9,77
4	Đất sân tập golf, thể dục thể thao, cây xanh và CLB	18,79	2,86	3	Đất sân tập golf	51,23	8,21
5	Đất bãi biển, mặt nước biển	91,44	13,93	4	Đất bãi cát, mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	59,49	9,54
6	Đất cây xanh cảnh quan, ao hồ, suối	123,44	18,81	5	Đất cây xanh, mặt nước cảnh quan	190,43	30,53
7	Đất thể thao	1,63	0,25	6	Đất thể thao	0,66	0,11
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,9	0,44	7	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,65	0,42
				8	Đất sân bãi	6,07	0,97
9	Đất tôn giáo	0,28	0,04				
10	Đất cải tạo, bảo vệ cảnh quan	305,29	46,52				
	Tổng cộng	656,25	100		Tổng cộng	623,71	100

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
I	KHU PHỨC HỢP NGHỈ DƯỠNG, HỘI NGHỊ, VUI CHƠI GIẢI TRÍ CÓ THUỞNG		974.610,04	99.730	10,23		1.304.930	1,34
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp		135.954,14	41.940	30,85	6	251.640	1,85
1.1	Đất xây dựng trung tâm hội nghị & biểu diễn đa năng	HH.5	101.405,33	34.480	34	6	206.880	2,04
1.2	Đất xây dựng bến tàu khách & văn phòng giao dịch	HH.4	12.379,59	3.470	28,03	6	20.820	1,68
1.3	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗ trợ du lịch	HH.6	22.169,22	3.990	18	6	23.940	1,08
2	Đất xây dựng khách sạn, dịch vụ hỗn hợp		223.229,74	55.000	24,64	26	1.050.500	4,71
2.1	Đất xây dựng khách sạn, dịch vụ hỗn hợp 1	DL.24	81.497,10	19.560	24	26	373.596	4,58
	Khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp căn hộ du lịch 1	KS.1-1	81.497,10	19.560	24	26	373.596	4,58

2.2	Đất xây dựng khách sạn, dịch vụ hỗn hợp 2	DL.25A	32.273,93	8.070	25	26	154.137	4,78
	Khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp căn hộ du lịch 2	KS.1-2	32.273,93	8.070	25	26	154.137	4,78
2.2	Đất xây dựng khách sạn, dịch vụ hỗn hợp 3	DL.25B	109.458,71	27.370	25	26	522.767	4,78
	Khách sạn phức hợp nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi giải trí có thưởng	KS.1-3	109.458,71	27.370	25	26	522.767	4,78
3	Đất cây xanh cảnh quan		82.322,46	2.370	2,88	1	2.370	0,03
3.1	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX.19A	51.837,78	840	1,62	1	840	0,02
3.1.1	Đất cây xanh		16.864,95	840	4,98	1	840	0,05
3.1.2	Hồ cảnh quan		34.972,83					
3.2	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX.21	30.484,68	1.530	5,02	1	1.530	0,05
	Quảng trường biển		30.484,69	1.530	5,02	1	1.530	0,05
4	Đất cây xanh cách ly	CL.3	3.186,66					
5	Đất sân bãi		8.481,18	420	4,95	1	420	0,05
5.1	Bãi đỗ xe 1	P.4	4.240,59	210	4,95	1	210	0,05
5.2	Bãi đỗ xe 2	P.5	4.240,59	210	4,95	1	210	0,05
6	Bãi cát (không giao, không cho thuê)	BC.3A	45.976,21					
7	Mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	MN.4A	418.377,39					
8	Đất giao thông	GT	57.082,26					
8.1	Đất giao thông đối ngoại		46.465,56					
8.2	Cầu tàu		10.616,70					
II	KHU KÊNH ĐÀO		672.166,76	123.383,5	18,36	1-16	589.673	0,88
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp	HH.7	25.091,76	4.520	18,01	6	27.120	1,08
2	Đất xây dựng công trình lưu trú và nghỉ dưỡng		294.689,45	112.158,5	38,06	4-16	555.848	1,89
2.1	Đất xây dựng căn hộ du lịch	DL.19	66.181,45	8.934,50	13,50	16	142.952	2,16
2.2	Đất thương mại dịch vụ		228.508	103.224	45,17	4	412.896	1,81
2.2.1	Đất thương mại dịch vụ 1	DL.20	37.900	17.550	46,31	4	70.200	1,85
	Đất xây dựng công trình		21.936	17.550	80,01	4	70.200	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 1	SH.01	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 2	SH.02	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 3	SH.03	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	Đất cây xanh, mặt nước nội khu		3.034,48					
	- Mặt nước nội khu 01	MN.2-1	1.517,24					
	- Mặt nước nội khu 02	MN.2-2	1.517,24					
	Đất giao thông nội khu		12.929,52					
2.2.2	Đất thương mại dịch vụ 2	DL.21	37.900	17.550	46,31	4	70.200	1,85
	Đất xây dựng công trình		21.936	17.550	80,01	4	70.200	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 4	SH.04	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 5	SH.05	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	- Đất thương mại dịch vụ 6	SH.06	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
	Đất cây xanh, mặt nước nội khu		3.034,48					
	- Mặt nước nội khu 03	MN.2-3	1.517,24					
	- Mặt nước nội khu 04	MN.2-4	1.517,24					

		Đất giao thông nội khu		12.929,52					
2.2.3		Đất thương mại dịch vụ 3	DL.22	76.354	34.062	44,61	4	136.248	1,78
		Đất xây dựng công trình		42.576	34.062	80	4	136.248	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 7	SH.7	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 8	SH.8	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 9	SH.9	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 10	SH.10	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 11	SH.11	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 12	SH.12	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		Đất cây xanh, mặt nước nội khu		5.918,48					
		- Mặt nước nội khu 05	MN.2-5	1.442					
		- Mặt nước nội khu 06	MN.2-6	1.442					
		- Mặt nước nội khu 07	MN.2-7	1.517,24					
		- Mặt nước nội khu 08	MN.2-8	1.517,24					
		Đất giao thông nội khu		27.859,52					
2.2.4		Đất thương mại dịch vụ 4	DL.23	76.354	34.062	44,61	4	136.248	1,78
		Đất xây dựng công trình		42.576	34.062	80	4	136.248	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 13	SH.13	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 14	SH.14	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 15	SH.15	6.880	5.504	80	4	22.016	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 16	SH.16	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 17	SH.17	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		- Đất thương mại dịch vụ 18	SH.18	7.312	5.850	80,01	4	23.400	3,20
		Đất cây xanh, mặt nước nội khu		5.918,48					
		- Mặt nước nội khu 09	MN.2-9	1.442					
		- Mặt nước nội khu 10	MN.2-10	1.442					
		- Mặt nước nội khu 11	MN.2-11	1.517,24					
		- Mặt nước nội khu 12	MN.2-12	1.517,24					
		Đất giao thông nội khu		27.859,52					
3		Đất cây xanh, thể dục thể thao		167.237,97	3.670	2,19	1	3.670	0,02
3.1		Đất thể thao	TT	6.617,69	330	4,99	1	330	0,05
3.2		Đất cây xanh cảnh quan	CX	160.620,28	3.340	2,08	1	3.340	0,02
3.2.1		Đất cây xanh cảnh quan 1	CX.11	39.133,75	780	1,99	1	780	0,02
3.2.2		Đất cây xanh cảnh quan 2	CX.12	65.311,45	2.080	3,18	1	2.080	0,03
		Đất cây xanh		41.496,72	2.080	5,01	1	2.080	0,05
		Hồ cảnh quan 1		23.814,73					
3.2.3		Đất cây xanh cảnh quan 3	CX.13	14.712					
3.2.4		Đất cây xanh cảnh quan 4	CX.22	41.463,08	480	1,16	1	480	0,01
		Đất cây xanh		23.768,20	480	2,02	1	480	0,02
		Hồ cảnh quan 2		17.694,88					
4		Đất cây xanh cách ly		7.216,95					
4.1		Đất cây xanh cách ly 1	CL.1	3.507,63					

4.2	Đất cây xanh cách ly 2	CL.2	3.709,32					
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT.8	7.743,60	1.160	14,98	1	1.160	0,15
6	Đất sân bãi	BX	52.187,34	1.875	3,59	1	1.875	0,04
6.1	Bãi đỗ xe 1	P.2	33.596,74	945	2,81	1	945	0,03
6.1.1	Bãi xe 1	BX.2-1	12.314,73	615	4,99	1	615	0,05
6.1.2	Bãi xe 2	BX.2-2	6.539,45	330	5,05	1	330	0,05
6.1.3	Cây xanh nội khu		9.031,36					
6.1.4	Đất giao thông nội khu		5.711,20					
6.2	Bãi đỗ xe 2	P.3	18.590,60	930	5	1	930	0,05
7	Đất giao thông	GT	117.999,69					
III	KHU NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP 01		942.747,42	95.167	10,09	2 - 6	285.158	0,30
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp		36.355,41	3.632	9,99	3-6	20.736	0,57
1.1	Đất xây dựng công trình dịch vụ 1	HH.1	32.833,52	3.280	9,99	6	19.680	0,60
1.2	Đất xây dựng công trình dịch vụ 2	HH.2	3.521,89	352	9,99	3	1.056	0,30
2	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng		477.272,02	86.637	18,15	2-3	259.524	0,54
2.1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 1	DL.26	22.889,50	4.887	21,35	2-3	14.274	0,62
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-1	9.000	4.500	50	3	13.500	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-1	12.784,50					
	- Đất công trình phụ trợ	PT.3	1.105	387	35,02	2	774	0,70
2.2	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 2	DL.27	86.598,33	14.250	16,46	3	42.750	0,49
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-2	28.500	14.250	50	3	42.750	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-2	58.098,33					
2.3	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 3	DL.28	162.889,02	30.000	18,42	3	90.000	0,55
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-3	60.000	30.000	50	3	90.000	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-3	102.889,02					
2.4	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 4	DL.29	63.264,57	12.000	18,97	3	36.000	0,57
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-4	24.000	12.000	50	3	36.000	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-4	39.264,57					
2.5	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 5	DL.30	108.641,01	20.250	18,64	3	60.750	0,56
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-5	40.500	20.250	50	3	60.750	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-5	68.141,01					
2.6	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 6	DL.31	32.989,59	5.250	15,91	3	15.750	0,48
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.3-6	10.500	5.250	50	3	15.750	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.3-6	22.489,59					
3	Đất cây xanh cảnh quan		164.474,29	4.350	2,64	1	4.350	0,03
3.1	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX.1	15.533,79	310	2	1	310	0,02
3.2	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX.2	83.878,30	2.900	3,46	1	2.900	0,03
	- Mặt nước		23.949,11					
	- Đất cây xanh		58.033,03	2.900	5	1	2.900	0,05
	- Đất giao thông nội khu		1.896,16					
3.3	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX.3	7.998,04					
3.4	Đất cây xanh cảnh quan 4	CX.4B	57.064,16	1.140	2	1	1.140	0,02

4	Đất cây xanh chuyên đề	CCD.2C	19.346,56	390	2,02	1	390	0,02
5	Đất cây xanh cách ly	CL.4	342,44					
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT.9	1.056,31	158	14,96	1	158	0,15
7	Bãi cát (không giao, không cho thuê)	BC.3B	16.330,60					
8	Mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	MN.4B	114.245,39					
9	Đất giao thông		113.324,40					
9.1	Đất giao thông đối ngoại	GT	111.310,42					
9.2	Cầu tàu	CT.2	2.013,98					
IV	KHU NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP HƯỚNG BIỂN		273.641,87	27.918	10,20	2-3	71.474	0,26
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp	HH.3	24.338,29	5.360	22,02	3	16.080	0,66
1.1	Đất xây dựng công trình		5.360					
1.2	Đất cây xanh nội khu		14.878,29					
1.3	Đất giao thông nội khu		4.100					
2	Đất xây dựng công trình lưu trú và nghỉ dưỡng		137.566,08	21.718	15,79		54.554	0,26
2.1	Đất xây dựng resort nghỉ dưỡng 1	DL.32	93.105,48	12.580	13,51	2-3	28.730	0,31
2.1.1	Đất xây dựng công trình		21.630	12.580	58,16	2-3	28.730	1,33
	- Khu dịch vụ phụ trợ		3.570	3.570	100	3	10.710	3
	- Biệt thự nghỉ dưỡng	BT.4-1	18.060	9.010	49,89	2	18.020	1
2.1.2	Đất cây xanh nội khu		61.369,63					
2.1.3	Đất giao thông nội khu		10.105,85					
2.2	Đất xây dựng resort nghỉ dưỡng 2	DL.33	22.958,51	3.090	13,46	2-3	7.680	0,33
2.2.1	Đất xây dựng công trình		4.020	3.090	76,87	2-3	7.680	1,91
	- Khu dịch vụ phụ trợ		1.500	1.500	100	3	4.500	3
	- Biệt thự nghỉ dưỡng	BT.4-2	2.520	1.590	63,10	2	3.180	1,26
2.2.2	Đất cây xanh nội khu		15.491,56					
2.2.3	Đất giao thông nội khu		3.446,95					
2.3	Đất xây dựng resort nghỉ dưỡng 3	DL.34	21.502,09	6.048	28,13	3	18.144	0,84
2.3.1	Đất xây dựng công trình		10.800					
	- Biệt thự nghỉ dưỡng	BT.4-3	10.800	6.048	56	3	18.144	1,68
2.3.2	Đất cây xanh nội khu		10.702,09					
3	Đất cây xanh cảnh quan		93.489,49	840	0,90	1	840	0,01
3.1	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX.20A	41.869,30	840	2,01	1	840	0,02
3.2	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX.19B	26.345,85					
3.3	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX.19C	25.274,34					
4	Đất đường giao thông đối ngoại	GT	18.248,01					
V	KHU NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP 02		900.534,28	74.490	8,27	3	214.470	0,24
1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng		560.716,74	69.990	12,48	3	209.970	0,37
1.1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 1	DL.35	135.768,96	17.550	12,93	3	52.650	0,39
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-1	35.100	17.550	50	3	52.650	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-1	100.668,96					
1.2	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 2	DL.36	54.833,98	8.550	15,59	3	25.650	0,47
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-2	17.100	8.550	50	3	25.650	1,50

	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-2	37.733,98					
1.3	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 3	DL.37	128.508,82	13.920	10,83	3	41.760	0,32
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-3	27.840	13.920	50	3	41.760	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-3	100.668,82					
1.4	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 4	DL.38	69.289,16	8.550	12,34	3	25.650	0,37
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-5	17.100	8.550	50	3	25.650	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-5	50.581,79					
	- Đất giao thông nội khu		1.607,37					
1.5	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 5	DL.39	94.317,45	11.370	12,06	3	34.110	0,36
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-6	22.740	11.370	50	3	34.110	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-6	71.577,45					
1.6	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 6	DL.40	77.998,37	10.050	12,88	3	30.150	0,39
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.5-7	20.100	10.050	50	3	30.150	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.5-7	57.898,37					
2	Đất cây xanh cảnh quan		224.798,69	4.500	2	1	4.500	0,02
2.1	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX.14	16.627,42	330	1,98	1	330	0,02
2.2	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX.15	25.389,44	510	2,01	1	510	0,02
2.3	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX.16	95.714,10	1920	2,01	1	1.920	0,02
2.4	Đất cây xanh cảnh quan 4	CX.17	47.402,48	950	2	1	950	0,02
2.5	Đất cây xanh cảnh quan 5	CX.18	23.672,22	470	1,99	1	470	0,02
2.6	Đất cây xanh cảnh quan 6	CX.20A	15.993,03	320	2	1	320	0,02
3	Đất giao thông đối ngoại	GT	115.018,85					
VI	KHU CÔNG VIÊN GIẢI TRÍ GIA ĐÌNH		619.776,07	36.984	5,97	1-3	94.282	0,15
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp		137.073,54	28.354	20,69	3	85.062	0,62
1.1	Đất xây dựng vui chơi giải trí 1	HH.8	129.524,37	27.200	21	3	81.600	0,63
1.2	Đất xây dựng vui chơi giải trí 2	HH.9	6.605,04	1.060	16,05	3	3.180	0,48
1.3	Đất xây dựng vui chơi giải trí 3	HH.10A	944,13	94	9,96	3	282	0,30
2	Đất cây xanh chuyên đề	CCD.2	304.961,86	6.120	2,01	1	6.120	0,02
3	Đất cây xanh cảnh quan	CX.4A	91.650,52	1.920	2,09	1	1.920	0,02
4	Đất cây xanh cách ly	CL.5	52.639,78		0		0	0
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT.4A	3.927,98	590	15,02	2	1.180	0,30
6	Đất giao thông đối ngoại	GT	29.522,39		0		0	0
VII	KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA TÂM LINH		56.168,38	5.205	9,27	2-3	14.440	0,26
1	Đất cây xanh chuyên đề	CCD.2A	40.323,63	4.030	9,99	3	12.090	0,30
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT.7	7.835,38	1.175	15	2	2.350	0,30
3	Đất giao thông đối ngoại	GT	3.573,37					
4	Đất mặt nước	MN.5	4.436					
VIII	KHU NGHỈ DƯỠNG HƯỚNG NÚI 1		1.008.835,45	105.908	10,50	1-5	330.854	0,33
1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng		395.971,65	85.988	21,72	3	310.044	0,78
1.1	Đất xây dựng dịch vụ phụ trợ	DL.13	17.366,54	2.600	14,97	3	7.800	0,45
1.2	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 1	DL.14	86.335,52	18.468	21,39	3	55.404	0,64
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.8-1	36.936	18.468	50	3	55.404	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.8-1	49.399,52					

1.3	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 2	DL.15	126.968,13	23.328	18,37	3	69.984	0,55
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.8-2	46.656	23.328	50	3	69.984	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.8-2	80.312,13					
1.4	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 3	DL.16	22.928,84	4.860	21,20	3	14.580	0,64
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.8-3	9.720	4.860	50	3	14.580	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.8-3	13.208,84					
1.5	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 4	DL.17	43.754,63	10.692	24,44	3	32.076	0,73
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.8-4	21.384	10.692	50	3	32.076	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.8-4	22.370,63					
1.6	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng 5	DL.18	98.617,99	26.040	26,40	5	130.200	1,32
	- Đất xây dựng căn hộ du lịch	CH.8	46.512	26.040	55,99	5	130.200	2,80
	- Đất cây xanh nội khu	CK.8-5	52.105,99					
2	Đất cây xanh cảnh quan	CX.10	198.067,97	3.960	2	1	3.960	0,02
3	Đất cây xanh chuyên đề		301.322,09	15.070	5	1	15.070	0,05
3.1	Đất cây xanh chuyên đề 1	CCD.10	246.340,98	12.320	5	1	12.320	0,05
3.2	Đất cây xanh chuyên đề 2	CCD.2B	54.981,11	2.750	5	1	2.750	0,05
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT.5	5.941,64	890	14,98	2	1.780	0,30
5	Đất giao thông	GT	107.532,10					
IXa	KHU SÂN TẬP GOLF		555.456,76	8.670	1,56	1-3	17.050	0,03
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ hỗn hợp	HH.18	13.973,99	4.190	29,98	3	12.570	0,90
2	Đất sân tập golf		512.280,27	4.480	0,87	1	4.480	0,01
2.1	Đất cây xanh sân tập Golf 1	SG.1	382.534,51	3.825	1	1	3.825	0,01
2.2	Đất cây xanh sân tập Golf 2	SG.2	65.286,78	655	1	1	655	0,01
2.3	Hồ cảnh quan sân tập Golf	MN.9	64.458,98					
3	Đất giao thông đối ngoại	GT	29.202,50					
IXb	KHU BIỆT THỰ SÂN TẬP GOLF		219.808,88	12.425	5,65	1-3	31.125	0,14
1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng	DL.41	51.691,25	9.350	18,09	3	28.050	0,54
	- Đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	BT.9	18.700	9.350	50	3	28.050	1,50
	- Đất cây xanh nội khu	CK.9	32.991,25					
2	Đất cây xanh chuyên đề	CCD.12A	153.706,07	3.075	2	1	3.075	0,02
3	Đất giao thông đối ngoại	GT	14.411,56					
X	KHU CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG MAI HƯƠNG 1		13.311,94	2.622	19,70		66.372	4,99
1	Đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng	HH.19	8.497,38	2.550	30,01	26	66.300	7,80
	Đất xây dựng căn hộ du lịch kết hợp thương mại		8.497,38	2.550	30,01	26	66.300	7,80
2	Đất cây xanh cảnh quan	CX.10	1.438,16	72	5,01	1	72	0,05
3	Đất giao thông đối ngoại	GT	3.376,40					0
TỔNG			6.237.057,85	592.502,5	9,50		3.019.828	0,48

4. Cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được điều chỉnh như sau:

- Khu sườn núi phía Bắc dự án: Theo quy hoạch được duyệt là các khu biệt thự trên đồi, nhà hàng chính, khách sạn, trung tâm hội nghị, nhà hàng trên núi, trung tâm giải trí về đêm, công viên văn hóa..., nay điều chỉnh thành các khu căn hộ du lịch cao cấp (căn hộ nghỉ dưỡng vịnh Mai Hương 1) và khu sân tập golf 12 lỗ để phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của du khách.

- Khu vực trung tâm dự án: Theo quy hoạch được duyệt gồm các công trình như sân tập golf, khu nhà nghỉ sinh thái, nhà nghỉ bên thuyền, nhà hàng ven hồ và xây dựng phòng trưng bày nghệ thuật Chăm ở giữa hồ cảnh quan..., nay điều chỉnh thành các Khu khách sạn cao tầng, các căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ, du lịch, căn hộ nghỉ dưỡng, trạm cáp treo nội khu dự kiến (khu kênh đào).

- Khu vực Tây Nam dự án: Theo quy hoạch được duyệt gồm các khu spa cao cấp, khu biệt thự nghỉ dưỡng..., nay điều chỉnh thành các biệt thự nghỉ dưỡng, hội quán và cải tạo hồ nước ngọt hiện trạng để tạo cảnh quan cho khu nghỉ dưỡng cao cấp (khu nghỉ dưỡng cao cấp 01). Đồng thời, tổ chức bến du thuyền dành cho các tàu du lịch cao cấp, cỡ nhỏ, đưa du khách đến tiếp cận trực tiếp khu biệt thự nghỉ dưỡng.

- Khu vực dọc biển và dọc triền núi khu vực mũi Yến: Theo quy hoạch được duyệt gồm Công viên Quảng trường biển, cụm nhà hàng khách sạn nghỉ dưỡng ven biển, khu villa resort, bến du thuyền..., nay điều chỉnh thành 2 tiểu khu: gồm công viên quảng trường biển, trung tâm hội nghị, triển lãm, các khách sạn nghỉ dưỡng kết hợp căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn phức hợp kết hợp với vui chơi giải trí có thưởng; khu villa resort và hội quán dọc triền núi khu vực mũi Yến. Đồng thời, tổ chức bến du thuyền và văn phòng giao dịch để đón tàu du lịch đưa khách đến khu du lịch từ thành phố Quy Nhơn và từ các khu du lịch ven biển lân cận.

- Bổ sung thêm các khu chức năng nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất của dự án, cụ thể như sau:

+ Khu nghỉ dưỡng hướng núi: Được tổ chức tại khu đồi núi ở khu vực phía Tây Bắc của dự án: Gồm các biệt thự nghỉ dưỡng trên đồi và hội quán.

+ Khu đồi núi ở khu vực phía Đông Bắc của dự án: Tổ chức các biệt thự sân tập golf, để phục vụ cho nhu cầu nghỉ dưỡng của du khách đến sân tập golf.

+ Khu vui chơi giải trí trong nhà: Được tổ chức tại khu đồi núi ở khu vực phía Tây của dự án; gồm các trò chơi giải trí trong nhà, nhà hàng trên đồi, cửa hàng bán lẻ trên đồi phía Tây của dự án.

+ Khu nghỉ dưỡng cao cấp 02: Được tổ chức tại khu vực đồi núi phía Đông của dự án, gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp trên đồi.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền:

- Nguyên tắc san nền tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đó là tôn trọng địa hình tự nhiên, nhằm tổ chức các không gian chức năng có kiến trúc đa dạng, phù hợp với địa hình, chỉ san gạt cục bộ khu vực xây dựng công trình và đường giao thông. Khối lượng san nền chủ yếu tại các khu vực hồ cảnh quan và các khu vực xây dựng công trình.

- Cao độ san nền bảo đảm đồng bộ với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh. Cao độ san nền thấp nhất: $H_{\min} = +4,0\text{m}$.

- Khối lượng đào là: $2.814.466,26 \text{ m}^3$, Khối lượng đắp là: $1.753.122 \text{ m}^3$

5.2. Giao thông:

Được điều chỉnh để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh, cụ thể như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Quốc lộ 19B (đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội) qua Cầu vịnh Mai Hương, tuyến đường liên xã Nhơn Hải - Nhơn Hội và tuyến cáp treo từ Mũi Tấn (thành phố Quy Nhơn).

- Đường thủy: Tổ chức 02 cầu tàu tại vị trí phía Tây Nam và Đông Nam dự án để phục vụ du khách.

b) Giao thông nội bộ:

- Đường trục chính khu du lịch: là tuyến đường đầu nối với tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội nối dài, bao gồm:

+ Đường số 2: Có lộ giới lần lượt là 17,1m (2,35m-14m-0,75m); 19,35m (2,35m-14m-3m).

+ Đường số 3: Có lộ giới lần lượt là 17,75m (3m-14m-0,75m); 18,75m (3m-14m-1,75m); 20m (3m-14m-3m).

+ Đường số 4: Có lộ giới lần lượt là 13,6m (3,1m-9m-1,5m); 19,35m (2,35m-14m-3m).

- Các tuyến đường nhánh: Là các tuyến đường kết nối từ tuyến trục chính đến các khu chức năng của dự án, có lộ giới: 12,6m (2,8m-7m-2,8m); 14,6m (3,8m-7m-3,8m)...

- Kết cấu mặt đường: Các tuyến đường có kết cấu bê tông nhựa hạt mịn, vỉa hè lát đá Granite.

5.3. Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế hệ thống thoát nước mưa tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, đó là: Tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy theo địa hình tự nhiên. Các lưu vực thoát nước được điều chỉnh lại như sau:

+ Lưu vực phía Tây Bắc: Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương hở và cống ngầm dẫn về các khu vực tự thấm.

+ Lưu vực phía Tây Nam: Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương hở và cống ngầm dẫn về hồ nước trung tâm, phần thừa dẫn thoát ra biển thông qua cửa xả phía Nam.

+ Lưu vực phía Đông Nam: Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương hở và cống ngầm dẫn về khu vực tự thấm và kênh nước của Khu biệt thự trên đồi, sau đó dẫn thoát ra biển.

+ Khu vực sân tập golf: Nước mưa được thu gom, chuyển đến các hệ thống thoát nước chính và về các hồ nội bộ (đáy hồ được lót màng chống thấm nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường), sau khi được xử lý đảm bảo các quy định về môi trường sẽ tuần hoàn tái sử dụng, không xả ra môi trường.

+ Khu vực công viên, cây xanh thảm cỏ: Nước mưa được tổ chức theo nguyên tắc tự thấm và thoát theo địa hình tự nhiên về các hồ cảnh quan.

- Hệ thống cống ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, sử dụng cống bê tông ly tâm $\Phi 400$, $\Phi 600$, $\Phi 800$, $\Phi 1000$, $\Phi 1200$, $\Phi 1500$, $\Phi 1800$ và $\Phi 2000$, kết hợp với hệ thống mương hở B400, B600, B800, B1000.

- Cống qua đường sử dụng cống hộp bê tông cốt thép 1600×1600 , 2000×2000 , kết hợp với hố ga bê tông cốt thép thu nước.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước lấy từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất cấp nước sạch là $7.250 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ (chưa bao gồm cấp nước tưới cây, rửa đường).

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy có công suất $324 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, các trụ nước cứu hỏa được bố trí theo quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ trạm 110/22kV Khu kinh tế Nhơn Hội chạy dọc theo tuyến đường ĐT639.

- Xây dựng 53 trạm biến áp cấp điện cho toàn dự án, với tổng công suất cấp điện là 84MVA.

- Trong toàn khu vực quy hoạch, sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện tại các cụm công trình. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22kV. Thiết kế mạng lưới cung cấp điện trung áp theo sơ đồ mạch nhánh. Mạng hạ thế sử dụng lưới 3 pha 0,4kV.

- Điện chiếu sáng dùng lưới điện 0,4kV và sử dụng cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ, sử dụng đèn led chiếu sáng bóng có hiệu suất phát quang cao.

5.6. 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 tại các công trình được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý.

- Đối với khu vực sân tập golf, tổ chức hệ thống thu gom nước thải riêng biệt nhằm thu gom toàn bộ nước thải trong quá trình chăm sóc, bảo dưỡng sân tập golf, đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý.

- Xây dựng 41 trạm xử lý nước thải bố trí đảm bảo thoát nước cho từng khu vực của dự án, với tổng công suất $6.300 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ để tiếp nhận nước thải của toàn

khu quy hoạch, nước thải sau khi xử lý đảm bảo các quy định về môi trường theo hồ sơ môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt, sau đó dùng tuần hoàn để tưới cây, rửa đường, không xả ra môi trường.

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

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Dịch vụ giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh và các sở, ngành liên quan phối hợp theo dõi, hướng dẫn Nhà đầu tư tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Dịch vụ giải trí Hưng Thịnh 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**

Nguyễn Tuấn Thanh