

Số: /QĐ-BQL

Bình Định, ngày tháng 9 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn),  
Khu kinh tế Nhơn Hội**

### **TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 ;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 ;*

*Căn cứ 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy*

*định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;*

*Căn cứ Quyết định số 70/2022/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế;*

*Căn cứ Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Căn cứ Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Bảo tồn và phát triển du lịch bền vững khu vực làng chài xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 3941/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý;*

*Căn cứ Văn bản số 3916/UBND-KT ngày 14/6/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý, Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Căn cứ Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Thực hiện Văn bản số 6822/UBND-KT ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với một số nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), Khu kinh tế Nhơn Hội.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:**

**2.1. Phạm vi ranh giới:**

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, với giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất cây xanh theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp đất cây xanh và Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort;
- Phía Đông giáp đường từ đôn Biên phòng đến thôn Lý Hoà, xã Nhơn Lý;
- Phía Tây giáp tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý;

**2.2. Quy mô quy hoạch:**

Tổng diện tích sau khi điều chỉnh là 21,31ha, tăng khoảng 0,948ha so với quy hoạch được duyệt (21,31ha/20,36ha).

**3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cũng như quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy hoạch nhằm xây dựng cơ sở lưu trú du lịch, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

#### 4. Nội dung điều chỉnh:

- Giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất cây xanh và tiện ích của Khu đô thị;  
- Điều chỉnh hướng tiếp cận của các công trình nhà ở do chênh lệch cao độ với tuyến đường đi từ Đồn Biên Phòng đến thôn Lý Hòa, xã Nhơn Lý;

- Điều chỉnh diện tích, kích thước của các lô đất biệt thự cho phù hợp;

- Điều chỉnh phương án bố trí nhà ở xã hội cho phù hợp;

- Nghiên cứu điều chỉnh mở rộng vỉa hè và mở rộng các tuyến đường nhằm phù hợp với điều kiện địa hình;

- Nghiên cứu điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất của đồ án, cũng như đề xuất khớp nối với tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý đang được mở rộng.

#### 5. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 213.140,56m<sup>2</sup> (21,31ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

##### 5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Quy hoạch được phê duyệt				Quy hoạch điều chỉnh				Tăng (+)/ Giảm (-)
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	(m <sup>2</sup> )
		(m <sup>2</sup> )	(%)			(m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>110.307,32</b>	<b>54,16</b>	<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>59.012,55</b>	<b>27,69</b>	<b>-51.294,77</b>
1	Đất ở liên kế kết hợp TMDV	27.487,69		1	Đất ở liên kế kết hợp TMDV	11.680,69		-15.807,00
2	Đất ở biệt thự	60.748,21		2	Đất ở biệt thự	35.531,40		-25.216,81
3	Đất nhà ở xã hội	22.071,42		3	Đất chung cư nhà ở xã hội	11.800,46		-10.270,96
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>2.987,01</b>	<b>1,47</b>	<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>4.787,72</b>	<b>2,25</b>	<b>+1.800,71</b>
1	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	1.701,92		1	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	2.008,98		+307,06
2	Đất văn hóa (Nhà sinh hoạt cộng đồng)	565,09		2	Đất văn hóa (Nhà sinh hoạt cộng đồng)	1.573,29		+1.008,20
3	Đất y tế (trạm y tế)	720		3	Đất y tế (trạm y tế)	1.205,45		+485,45
<b>III</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>7.521,07</b>	<b>3,69</b>	<b>III</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>17.635,79</b>	<b>8,27</b>	<b>+10.114,72</b>
1	Đất xây dựng khách sạn	5.385,71		1	Đất xây dựng khách sạn	14.843,92		+9.458,21
2	Đất xây dựng nhà hàng 1	1.184,05		2	Đất xây dựng khu dịch vụ phụ trợ	2.791,87		+1.607,82
3	Đất xây dựng nhà hàng 2	951,31						-951,31
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>35.672,56</b>	<b>17,52</b>	<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>65.505,69</b>	<b>30,73</b>	<b>+29.833,13</b>
1	Đất cây xanh công viên,	22.270,42		1	Đất cây xanh công viên,	32.456,53		+10.186,11

	vườn hoa				vườn hoa			
2	Đất cây xanh cảnh quan/ công viên chuyên đề	13.402,14		2	Đất cây xanh cảnh quan/ công viên chuyên đề	31.914,08		+18.511,94
				3	Cây xanh cách ly	1.135,08		+1.135,08
<b>V</b>	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>	<b>46.925,09</b>	<b>23,04</b>	<b>V</b>	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>	<b>62.573,09</b>	<b>29,36</b>	<b>+15.648,00</b>
1	Đất giao thông	40.060,84		1	Đất giao thông	54.767,49		+14.706,65
2	Đất bãi đậu xe	6.864,25		2	Đất bãi đậu xe	7.805,60		+941,35
<b>VI</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>244,98</b>	<b>0,12</b>	<b>VI</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>3.625,72</b>	<b>1,70</b>	<b>+3.380,74</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>203.658,03</b>	<b>100,0</b>		<b>Tổng cộng</b>	<b>213.140,56</b>	<b>100,0</b>	<b>+9.482,53</b>

### 5.2 Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Tổng quy mô dân số điều chỉnh từ giảm từ 2.737 người còn 2.286 người (giảm 451 người). Tổng số lô đất tăng nhưng dân số giảm do cách tính quy mô dân số là 3,6 người/lô đất theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 6070/UBND-KT ngày 23/8/2023.

- Tổng số lô đất ở điều chỉnh tăng từ 620 lô (159 lô đất ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ; 136 lô đất ở biệt thự, 325 lô nhà ở xã hội) thành 635 lô (106 lô nhà ở liền kề; 229 lô nhà ở biệt thự; 300 căn hộ chung cư nhà ở xã hội).

- Đất ở biệt thự, đất nhà ở liền kề có tầng cao xây dựng là 4 tầng; mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất cụ thể chi tiết từng thửa đất; thống nhất chiều cao tầng theo từng lô, từng dãy đất ở được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Đất chung cư nhà ở xã hội có tầng cao xây dựng 05 tầng, có tỷ lệ khoảng 20% trên tổng quỹ đất ở của khu đô thị.

- Đất công trình hạ tầng xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Gồm 02 khu, cụ thể như sau:

+ Khu thương mại dịch vụ 1: Là khu khách sạn có tầng cao 09 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Khu thương mại dịch vụ 2: Là khu dịch vụ phụ trợ với tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

**6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:** Không gian kiến trúc cảnh quan của dự án được tổ chức như sau:

- Các khu nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề được tổ chức tại khu vực trung tâm của Khu đô thị và ven các trục đường chính để khai thác lợi thế về giao thông, nâng cao giá trị khu đất. Các dãy nhà được bố trí nương theo địa hình, tạo tầm nhìn cảnh quan và thông gió, đảm bảo môi trường vi khí hậu.

- Khu chung cư nhà ở xã hội được bố trí góc Tây Bắc của Khu đô thị, có vị trí gần các công trình hạ tầng xã hội (trường mẫu giáo, nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế).

- Các khu cây xanh được bố trí xen kẽ với các khu ở, đảm bảo khả năng tiếp

cận của dân cư nội khu. Khu công viên cây xanh tập trung được bố trí phía Nam dự án nhằm tận dụng địa hình đồi núi cao để tổ chức các điểm nhìn ngắm cảnh.

- Điểm nhấn của khu đô thị là khu thương mại dịch vụ với tầng cao 09 tầng, được bố trí tại vị trí có cao độ lớn nhất của dự án. Tại đây dự kiến xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp dịch vụ hội nghị, hội thảo, vui chơi giải trí..., hình dáng kiến trúc thân thiện với môi trường, thiết kế dạng giạt cấp để nương theo địa hình tự nhiên, hạn chế tác động đến cảnh quan môi trường.

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

### *7.1 Quy hoạch san nền:*

- Nguyên tắc thiết kế san nền: Đảm bảo tiêu thoát nước cho khu đô thị, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt tại các vị trí xây dựng dựng công trình, đường giao thông.

- Cao độ thiết kế cao nhất +105m, cao độ thiết kế thấp nhất +25m.

### *7.2 Quy hoạch thoát nước mưa:*

- Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải và theo hướng tự chảy.

- Nước mưa của dự án được thu gom theo hệ thống hố ga, đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3) được duyệt.

- Hệ thống thu gom, dẫn thoát nước mưa của dự án là các tuyến cống bê tông cốt thép có đường kính từ D600 đến D2000 tùy lưu vực.

### *7.3 Quy hoạch giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

+ Là các tuyến đường từ Đồn biên phòng đi thôn Lý Hoà và tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý.

+ Một phần tuyến đường từ Đồn biên phòng đi thôn Lý Hoà được đưa vào ranh giới dự án để đầu tư mở rộng tuyến đường. Phần diện tích này sau khi được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh thì được bàn giao lại cho nhà nước quản lý.

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường nội bộ khu đô thị được tổ chức đảm bảo thuận tiện lưu thông giữa các khu chức năng, có lộ giới từ 13m đến 20,5m.

- Đường có kết cấu bê tông nhựa, vỉa hè lát đá Granite.

### *7.4. Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ trạm cấp nước của Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định.

- Tổng nhu cầu cấp nước cho toàn khu đô thị khoảng 1.250m<sup>3</sup>/ngày đêm. Hệ thống cấp nước thiết kế theo dạng mạch hỗn hợp (mạch vòng kết hợp mạch cụt).

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt, các trụ cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

### *7.5 Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22KV phía Bắc khu đô thị.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện của Khu đô thị là 8.200kVA.

- Hệ thống cấp điện phục vụ dự án sử dụng cáp đi ngầm theo vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Hệ thống cấp điện chiếu sáng đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng đèn có độ chói đảm bảo quy định.

**7.6 Thông tin liên lạc:** Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm và các hồ kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

**7.7 Vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của khu đô thị tính bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các các hộ gia đình và tự chảy về về trạm xử lý nước thải phía Bắc khu đô thị. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo quy định theo hồ sơ môi trường được duyệt sẽ tuần hoàn tái sử dụng để tưới cây, rửa đường...

- Quản lý chất thải rắn: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%. Hàng ngày rác được thu gom về bãi rác trung chuyển trong khu quy hoạch và được chuyển bằng xe chuyên dụng và đưa tới Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhơn – Cát Hưng để xử lý.

**8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:** Kèm theo đồ án quy hoạch.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện: Các phòng chuyên môn của Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm đề xuất để phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời phối hợp với 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 được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc của Ban Quản lý Khu kinh tế, thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Các Sở XD, TNMT;
- UBND TP Quy Nhơn;
- Lãnh đạo Ban;
- UBND xã Nhơn Lý;
- Lưu: VT, P.QLQH XD.

**TRƯỞNG BAN**

**Đặng Vĩnh Sơn**