

Số: **1419**/QĐ-UBND

Bình Định, ngày **24** tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng,
thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của UBND tỉnh Bình Định 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;

Căn cứ Quyết định số 4508/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp thuộc Khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 57/TTr-SXD ngày 12/4/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

Khu vực quy hoạch thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

- Phía Bắc: Đất trống;
- Phía Nam: Giáp Khu du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp Bãi Xếp;
- Phía Đông: Giáp Biển Đông;
- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 1D.

Tổng diện tích quy hoạch là 27.000m².

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch xây dựng:

- Tận dụng thế mạnh về cảnh quan biển đặc thù tại khu vực nhằm quy hoạch xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng.
- Quy hoạch, đầu tư dự án nhằm góp phần thúc đẩy phát triển du lịch, mang lại sự độc đáo cho không gian biển đảo đặc thù của thành phố Quy Nhơn.
- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Thành phần	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng - dịch vụ	CCDV	1.112,5	4,1
2	Đất biệt thự	BT	16.499,3	61,1
3	Đất cây xanh	CX	961,0	3,6
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	812,0	3,0
5	Bãi đỗ xe	P	376,9	1,4
6	Giao thông	GT	7.238,3	26,8
	Tổng		27.000	100.0

b) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn dự án:

STT	Thành phần	Ký hiệu	DT lô đất	Mật độ XD	DTXD	Tầng cao	Diện tích sàn	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(lần)
1	Đất công cộng DV	CCDV	1.112,5	40	445	2	890	0.8
2	Đất biệt thự	BT	16.499,3	30	4.949,8	2	9.899,6	0.6
2.1	Biệt thự 01	BT-01	871,4	30	261,4	2	522,8	
2.2	Biệt thự 02	BT-02	5.467,5	30	1.640,2	2	3.280,5	
2.3	Biệt thự 03	BT-03	6.875,1	30	2.062,5	2	4.125,0	
2.4	Biệt thự 04	BT-04	3.285,3	30	985,6	2	1.971,2	
3	Đất cây xanh	CX	961					
3.1	Cây xanh 01	CX-01	149					
3.2	Cây xanh 02	CX-02	95					
3.3	Cây xanh 03	CX-03	553					
3.4	Cây xanh 04	CX-04	164					
4	Đất hạ tầng	HTKT	812	40	324,9	1	324,9	0.4

	kỹ thuật							
4.1	Hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-01	252,7	40	101.1	1	101.1	
4.2	Hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-02	559,3	40	223.8	1	223.8	
5	Bãi đỗ xe	P	376,9					
6	Đường giao thông		7.238,3					
	Tổng cộng		27.000	21,4	5.775	1,9	11.169,8	0,4

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung tại khu vực, cụ thể như sau:

a) Khối nhà dịch vụ công cộng:

- Bố trí ngay tại cửa ngõ trục chính Khu biệt thự nhằm cung cấp các dịch vụ sinh hoạt, nghỉ dưỡng cần thiết cho cộng đồng dân cư tại khu vực và đón tiếp du khách như: Cửa hàng tiện lợi, cà phê, thức ăn nhanh ...

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Số tầng: tối đa 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,8 lần.

b) Khu biệt thự: Bố trí thành 02 dãy.

- Dãy nhà biệt thự bên ngoài (20 căn) được bố trí dọc theo bờ biển tạo hướng nhìn biển tối đa cho các căn biệt thự.

- Dãy nhà biệt thự phía trong (5 căn) bố trí vườn hoa cây xanh ở trung tâm.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng: 30%.

+ Số tầng: tối đa 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,6 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình và đường giao thông, đảm bảo không phá vỡ cấu trúc tự nhiên của khu vực quy hoạch. Cao độ san nền thấp nhất là +14,5m, cao độ nền cao nhất là +26,5m.

- Thoát nước mưa: Bố trí các tuyến thu gom nước mưa bằng mương, cống dọc theo các tuyến giao thông và quanh các công trình xây dựng, dẫn dòng theo địa hình tự nhiên thoát ra tuyến suối hiện trạng phía Nam khu đất và thoát ra biển.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường Quốc lộ 1D tại 01 điểm.

Jul 3

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ lộ giới từ 11m đến 13,5m liên kết các khu chức năng.

- Tổ chức 01 bãi đậu xe trong khu đất quy hoạch.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Giai đoạn đầu sử dụng giếng khoan khai thác tại chỗ. Về lâu dài sử dụng nguồn cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn đi dọc đường Quốc lộ 1D phục vụ cho dự án.

- Bố trí 04 họng chữa cháy trong khu vực quy hoạch để phục vụ công tác chữa cháy.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước 300m³/ngày đêm.

d) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Tuyến điện 22kV hiện có chạy dọc Quốc lộ 1D.

- Bố trí 1 trạm biến áp 22/0,4KV trong khu đất quy hoạch. Công suất cấp điện khoảng 320KVA.

đ) Thoát nước thải và VSMT:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình, dẫn về trạm xử lý ở phía Nam khu đất quy hoạch để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, phân loại tại điểm tập kết và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ, thành phố Quy Nhơn.

e) Thông tin liên lạc:

- Cấp thông tin, truyền thông, truyền hình bố trí đi ngầm nối từ đường Quốc lộ 1D để cung cấp cho các khu chức năng.

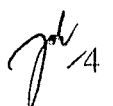
- Vị trí đầu nối và điểm đặt trạm sẽ được xác định cụ thể theo thỏa thuận với đơn vị cung cấp dịch vụ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần công nghiệp Trường Thành Việt Nam) phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và gửi hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt để lưu trữ và quản lý quy hoạch theo quy định; tổ chức đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Mọi thay đổi, điều chỉnh khác so với nội dung quy hoạch đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Giao Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt; xử lý theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp xây dựng sai quy hoạch.

3. Giao các Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Du lịch, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật, bổ sung quy hoạch theo ngành để quản lý; lập kế hoạch thực hiện các nội dung có liên quan để đầu tư xây dựng đồng bộ theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

 4

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Du lịch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần công nghiệp Trường Thành Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K4, K14.



Hồ Quốc Dũng