

Số: 2703 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 02 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy
Nhơn (Phân Khu A)**

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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 Kết luận số 247-KL/TU ngày 10/5/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thông qua quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu du lịch núi Xuân Vân;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 193/TTr-SXD ngày 01/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (Phân Khu A) .

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015.

- Quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ du lịch.

3. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Phân khu A được lập quy hoạch với diện tích khoảng 137,6ha, nằm ở phía Nam Khu du lịch Ghềnh Ráng hiện hữu, giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Biển;
- Phía Tây giáp: Đường Mộng Cầm;
- Phía Nam giáp: Đường vào Bệnh viện Phong và Da liễu Trung ương Quy Hòa;
- Phía Bắc giáp: Khu du lịch Ghềnh Ráng (giai đoạn 1).

4. Quy hoạch sử dụng đất phân khu A:

- Toàn bộ diện tích quy hoạch phân khu A là 137,36ha, tổ chức phân khu thành các phân khu chức năng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Phân khu A1 – Khu du lịch văn hóa cộng đồng	9,22	6,7
2	Phân khu A2 – Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng	27,24	19,8
3	Phân khu A3 – Khách sạn, Bungalow	28,31	20,6
4	Phân khu Lâm viên	60,98	44,4
5	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	11,61	8,5
	Tổng cộng	137,36ha	100,00

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa khoảng 7%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng. Riêng khối khách sạn tổ chức theo mô hình giạt cấp theo địa hình, số tầng tối đa được xem xét trong quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư cụ thể.

5. Tính chất, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các phân khu A:

- Khu A1: Nằm ở phía Nam núi Xuân Vân.

+ Tính chất chức năng là Khu tổ hợp văn hóa, lịch sử, nghệ thuật phục vụ chung cho cộng đồng. Định hướng là cụm các tiện ích công cộng liên hoàn mang ý nghĩa văn hóa đậm chất địa phương.

+ Quy mô: 6,84ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa 10%. Tầng cao xây dựng 02 tầng.

- Khu A2: Nằm ở phía Đông núi Xuân Vân.

+ Tính chất chức năng là khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng.

+ Quy mô: 32,42ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa 19,6%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng. Các biệt thự đề xuất san gạt cục bộ để xây dựng tầng 1, giạt cấp theo địa hình.

- Khu A3: Nằm ở phía Đông núi Xuân Vân, tiếp giáp Khu du lịch Sài Gòn – Quy Nhơn. Tính chất là Khu khách sạn, bungalow và các tiện ích phục vụ du lịch.

+ Quy mô 29,13ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa 10,7%.

+ Thực hiện di dời dòng chữ đèn led “Ghềnh Ráng Tiên Sa” lên phía trên đỉnh núi Xuân Vân, đảm bảo góc nhìn từ thành phố Quy Nhơn. Vị trí cụ thể sẽ được xem xét cụ thể các góc nhìn trong quá trình lắp dựng.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng. Đối với các công trình khách sạn: Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, bố trí giạt cấp theo địa hình.

- Khu Lâm Viên: Là phần diện tích đất còn lại ở phía Tây, Bắc, Nam của núi Xuân Vân và nằm xem kẽ giữa các phân khu, tổ chức theo mô hình lâm viên.

- Các công trình biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí theo địa hình, xây dựng trên cọc tránh ảnh hưởng đến cảnh quan thiên nhiên.

6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Chỉ được san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, không san gạt với quy mô lớn làm ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên tại khu vực.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại ngoài khu du lịch: Định hướng mở rộng mặt cắt ngang lòng đường Mộng Cầm, đường vào Khu Bệnh viện Phong và Da liễu Trung ương Quy Hòa có bề rộng mặt đường 7,0m để đảm bảo 02 làn xe cơ giới lưu thông;

- Giao thông sử dụng chung phía Đông: Mặt cắt ngang lòng đường Ghềnh Ráng – Quy Hòa (phía Đông) có bề rộng mặt đường 7,0m (hiện trạng khoảng 4m) phục vụ chung cho các dự án dọc tuyến, cộng đồng dân cư và không giao riêng cho các dự án (kể cả phần giao thông thuộc Khu du lịch Ghềnh Ráng – Giai đoạn 1). Phương tiện chủ yếu là xe điện, xe đạp tham quan từ Khu du lịch Ghềnh Ráng đi tới khu Thung lũng sáng tạo và ngược lại.

- Giao thông nội bộ: Các tuyến đường nội bộ trong các phân khu có chiều rộng lòng đường đảm bảo 02 xe điện lưu thông để kết nối các phân khu chức năng.

- Bãi đậu xe khách du lịch lưu trú bố trí trong khu vực lâm viên để phục vụ dự án. Vị trí tại khu vực đỉnh đèo Quy Hòa – đường Mộng Cầm. Chi tiết sẽ được xem xét trong các đồ án quy hoạch chi tiết và giải pháp thiết kế cụ thể của dự án.

- Đường chống cháy lan bố trí giữa các khu vực để đảm bảo an toàn, chống cháy lan, bảo vệ lâm viên theo quy định.

c) Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mặt tự chảy được thu gom bằng hệ thống mương, rãnh thu bố trí dọc các đường giao thông để thoát ra biển.

d) Cấp điện: Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 12.260kVA. Mạng lưới cấp điện trong khu du lịch đi ngầm.

đ) Cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước khoảng 1.400m³/ ngày đêm, cấp từ mạng cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn. Trong các phân khu A1, A2, A3 bố trí các trụ cấp nước chữa cháy với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Trong từng khu bố trí các trạm xử lý nước thải đạt chuẩn theo quy định và nước thải sau khi xử lý đảm bảo quy định được sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Chất thải rắn: Được thu gom đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của thành phố.

7. Một số vấn đề liên quan:

- Khi thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án phải lấy ý kiến thỏa thuận của Bộ Quốc phòng chấp thuận đối với các nội dung đầu tư cụ thể tại khu vực mới được triển khai thực hiện.

- Đối với tuyến đường phía Đông thuộc Khu Du lịch Ghềnh Ráng hiện hữu đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh thành đường sử dụng chung phục vụ du khách tham quan từ Khu du lịch Ghềnh Ráng đi Khu đô thị Khoa học và giáo dục Quy Hòa và ngược lại.

- Đối với dự án Khu Du lịch Ghềnh Ráng nếu có thay đổi về quy hoạch chi tiết được duyệt sẽ được xem xét cập nhật bổ sung vào đồ án quy hoạch phân khu theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng rà soát quy hoạch các khu vực liên quan, kết nối tổng thể toàn khu vực, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng cho các dự án có liên quan và phù hợp theo quy định.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ và triển khai thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm thực hiện các phần việc có liên quan để triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

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, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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, PCT UBND tỉnh;
- BCHQS tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14. /



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng