

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Không gian du lịch vịnh 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 Kết luận số 66-KL/TU ngày 20/6/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương thông qua nội dung đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000 không gian du lịch biển vịnh Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 153/TTr-SXD ngày 07/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Không gian du lịch vịnh Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng: Khu vực ven biển đoạn từ Mũi Tấn đến Ghềnh Ráng, thuộc địa giới hành chính các phường Ghềnh Ráng, Nguyễn Văn Cừ, Ngô Mỹ, Lý Thường Kiệt, Trần Phú, Lê Lợi, Hải Cảng. Giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp : Khu vực nội thị phía Bắc đường Nguyễn Thị Định, Nguyễn Huệ, Trần Hưng Đạo;

- Phía Nam giáp : Biển Đông;

- Phía Đông giáp : Khu vực Mũi Tấn;
 - Phía Tây giáp : Khách sạn Hoàng Gia.
- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 191 ha.

3. Thời hạn thực hiện quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020, dài hạn đến năm 2035.

4. Tính chất quy hoạch:

- Là không gian đặc trưng của đô thị Biên, là bộ mặt của đô thị thành phố Quy Nhơn.

- Là một trung tâm du lịch của tỉnh Bình Định và thành phố Quy Nhơn; là khu vực sinh hoạt cộng đồng dân cư đô thị.

5. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn.

- Khai thác tiềm năng, lợi thế cảnh quan đất đai vịnh Quy Nhơn để phát triển trọng điểm du lịch biển của tỉnh, góp phần xây dựng thương hiệu “Du lịch Quy Nhơn - Bình Định”.

- Kiểm soát phát triển không gian kiến trúc, nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị ven biển theo hướng hiện đại, có đặc trưng riêng.

- Làm cơ sở để quản lý, thực hiện đầu tư hoàn chỉnh cơ sở vật chất, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch.

6. Quy mô sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỈ LỆ (%)
01	Đất xây dựng công trình dịch vụ - du lịch	30,34	15.88
02	Đất khu dân cư hiện trạng	19,42	10.17
03	Đất công trình công cộng	2,31	1,21
04	Đất giáo dục đào tạo	1,42	0,74
05	Đất quảng trường	4,50	2,36
06	Đất bãi đậu xe	1,46	0.76
07	Đất không gian văn hóa – nghệ thuật	3,35	1.75
08	Đất công viên cây xanh	11,97	6.27

09	Đất hành lang an toàn đèn biển	0,33	0.17
10	Đất dịch vụ trên bãi biển	1,26	0.66
11	Đất bãi tắm công cộng	18,27	9,57
12	Đất mặt nước – khu vực tắm biển	63,58	33.29
13	Đất mặt nước – khu vực các hoạt động thể thao trên biển	6,30	3,30
14	Đất giao thông - HTKT	26,49	13.87
	Tổng cộng	191	100

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Toàn bộ chiều dài vịnh Quy Nhơn (từ Mũi Tấn đến Ghềnh Ráng) được chia thành 05 lớp công năng tính từ biển vào: Khu vực mặt nước; Khu vực bãi biển; Khu vực không gian mở và giao tiếp cộng đồng, công viên, dịch vụ tắm biển; Khu vực giao thông ven biển, quảng trường; Khu vực các cơ sở lưu trú khách sạn, dịch vụ du lịch.

a) Không gian mặt nước biển:

- Khu vực tắm biển gồm 02 bãi tắm chính dọc đường An Dương Vương và dọc đường Xuân Diệu trong phạm vi dây phao bảo vệ cách mép nước 150m, dài khoảng 4,5km, diện tích khoảng 63,58ha.

- Ngoài khu vực tắm biển, phần mặt nước còn lại cách mép nước khoảng 1,5km tổ chức các hoạt động thể thao, dịch vụ giải trí trên mặt nước biển như mô tô nước, dù bay, chèo thuyền... quy mô khoảng 500ha.

- Tổ chức 02 điểm ra, vào của phương tiện hoạt động thể thao trên biển, diện tích khoảng 6,3ha.

b) Không gian bãi biển:

Bãi biển diện tích 18ha dành cho các hoạt động tắm biển như: Bãi tắm, các khu vực thể thao trên bãi biển bố trí tập trung dọc theo đường Xuân Diệu (đoạn Quảng trường tỉnh đến trước Phòng Văn hóa - Thông tin thành phố Quy Nhơn), riêng bãi cát đối diện Quảng trường trung tâm tỉnh rộng khoảng 3ha phục vụ tổ chức các sự kiện thể thao trên cát, quy mô Quốc gia, Quốc tế và các sự kiện văn hóa, thể thao, du lịch trọng điểm khác.

Số lượng điểm dịch vụ trên bãi biển

Tên điểm	Vị trí	Diện tích
Điểm số 1 (Hiện trạng)	Khu vực Eo biển Quy Nhơn	0,72ha
Điểm số 2 (quy hoạch mới)	Khu vực đối diện đường Phan Đăng Lưu	0,1ha

Điểm số 3 (quy hoạch mới)	Khu vực đổi diện Phòng Văn hóa thông tin thành phố (Nhà Văn hóa Thiếu nhi Quy Nhơn cũ)	0,1ha
Điểm số 4 (hiện trạng)	Khu du lịch Trung Hội	0,26ha
Điểm số 5 (quy hoạch mới)	Khu vực đổi diện Sở thú	0,08ha
Tổng cộng 05 điểm		1,26ha

Các điểm dịch vụ trên cát chỉ phục vụ dịch vụ giải khát. Tổng chiều dài các điểm không quá 20% tổng chiều dài bãi biển; không xây dựng hàng rào che chắn; kiến trúc có hình thức đẹp, nhẹ và có thể tháo ráp, di chuyển; các hoạt động dịch vụ không được cản trở các sinh hoạt công cộng của người dân trên bãi biển.

c) Không gian công viên ven biển và tổ chức cây xanh cảnh quan:

- Chức năng là không gian mở, nơi hoạt động, giao tiếp, thư giãn của cộng đồng dân cư và du khách. Giữ nguyên chức năng công viên thiếu nhi hiện nay, nâng cấp chất lượng cảnh quan cây xanh chiếu sáng, quản lý tốt các hoạt động vui chơi thiếu nhi đảm bảo mỹ quan;

- Công viên Tây Nam Quảng trường trung tâm tỉnh, diện tích 1,7ha, là không gian sinh hoạt cộng đồng chủ yếu của thanh thiếu niên, cải tạo nâng cấp theo hướng hiện đại, phù hợp tính chất không gian biển, xây dựng biểu trưng du lịch Quy Nhơn - Bình Định;

- Đoạn công viên còn lại từ khách sạn Hải Âu đến khách sạn Hoàng Gia nâng cấp chất lượng cảnh quan, quy mô khoảng 6,2ha. Công viên ven biển đầu tư một số đường hầm qua đường An Dương Vương, Xuân Diệu nối các khu vực khách sạn du lịch với bãi tắm, xây dựng điểm dịch vụ ngầm (nhà hàng, bar...) phục vụ du lịch và không ảnh hưởng tầm nhìn ra biển.

- Nguyên tắc tổ chức cây xanh: Hạn chế che chắn tầm nhìn ra biển, chỉ tổ chức 2 tầng cây xanh là cây xanh phát tán trên cao (tán cây cao trên 6m) và mặt đất là cỏ và hoa thấp dưới 0,5m, bên trong công viên tổ chức các điểm nghỉ chân, các tác phẩm điêu khắc nghệ thuật phù hợp.

- Quảng trường trung tâm tỉnh: Xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Nâng cấp Quảng trường Chiến Thắng: Dịch chuyển Tượng đài Chiến Thắng về phía Biển. Nâng cấp bộ tượng đài và hoàn chỉnh tổng thể theo cấu trúc quảng trường. Quy hoạch tổ chức lại mặt bằng quảng trường theo đúng chức năng sử dụng, quy mô diện tích khoảng 0,75ha.

d) Không gian văn hóa - nghệ thuật, bãi đậu xe và thông một số đường từ nội thành ra biển:

- Không gian văn hóa - nghệ thuật:

4
gjh

+ Diện tích khoảng 3,35ha, phía Bắc giáp đường Xuân Diệu (điều chỉnh), phía Nam giáp bãi biển, phía Đông giáp Quảng trường Chiến Thắng, phía Tây giáp Quảng trường tỉnh.

+ Tổ chức không gian như phố đi bộ và các hoạt động như: Đường hoa ngày lễ, Tết; triển lãm ảnh nghệ thuật, tranh hội họa, tác phẩm điêu khắc ngoài trời; tổ chức biểu diễn thời trang ngoài trời; đánh bài chòi cổ; trình diễn võ cổ truyền Bình Định; tổ chức trại sáng tác điêu khắc – phát triển vườn tượng; các hoạt động biểu diễn âm nhạc đường phố; lễ hội ẩm thực biển; các hội trại của các đoàn du khách quy mô vừa và nhỏ; tạo không gian cho người dân và du khách tập thể dục, đạp xe thể thao, nghỉ ngơi, ngắm cảnh biển và các hoạt động khác có thể xuất hiện trong tương lai...

+ Cây xanh chỉ tổ chức 2 tầng phát tán trên cao, mặt đất là cỏ và hoa thấp dưới 0,5m.

- Quy hoạch bãi đậu xe:

Bãi xe	Vị trí	Diện tích
Bãi số 01	Xây dựng mới tại khu vực nhà vệ sinh công cộng phía Bắc khách sạn Hoàng Gia	0,07ha
Bãi số 2	Công viên An Dương Vương (Khu đất Barbara cũ - đã xây dựng)	0,17ha
Bãi số 3	Xây dựng mới tại khu vực nhà vệ sinh công cộng phía Bắc khách sạn Hoàng Yến	0,16ha
Bãi số 4	Xây dựng mới tại khu vực nhà vệ sinh công cộng phía Nam công viên Thiếu nhi	0,19ha
Bãi số 5	Bãi xe hiện hữu phía Nam thuộc Khu Quảng trường tỉnh	0,27ha
Bãi số 6	Bãi xe phía Bắc thuộc Khu Quảng trường tỉnh	0,16ha
Bãi số 7	Bãi xe đối diện Trường Tiểu học Trần Phú	0,06ha
Bãi số 8	Quy hoạch mới bãi xe Quảng trường Chiến Thắng	0,25ha
Bãi số 9	Quy hoạch mới phía Tây khu lấn biển Mũi Tấn	0,13ha
Tổng cộng 9 bãi đậu xe		1,46ha

- Phát triển dịch vụ du lịch tại một số tuyến đường lân cận:

+ Tuyến phố đi bộ ẩm thực: Chính trang, nâng cấp các trục đường Ngô Văn Sở (đoạn từ đường Nguyễn Huệ ra đường Xuân Diệu), đường Trần Độc (đoạn từ đường Nguyễn Thiếp đến đường Phan Đăng Lưu).

+ Tuyến phố đi bộ mua sắm các sản phẩm đặc trưng của địa phương: Chính trang, nâng cấp các trục đường Nguyễn Lạc (đoạn từ đường Nguyễn Thiếp đến

đường Phan Đăng Lưu), đường Phan Đăng Lưu (đoạn từ đường Nguyễn Huệ ra đường Xuân Diệu).

- Thông tuyến, mở rộng một số tuyến đường từ nội thành ra biển:

+ Thông đường Lê Hồng Phong ra đường Xuân Diệu, lộ giới 20m, dài 120m.

+ Thông đường Lê Thánh Tôn ra đường Xuân Diệu (lộ giới 20m, dài 50m).

+ Mở rộng đường Ngọc Hân Công Chúa thêm 8m về phía Tây Nam để đạt lộ giới 24m, đồng bộ với lộ giới đường Trần Phú.

+ Thông đường Ngô Văn Sở ra biển, lộ giới rộng 11m.

d) Chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất dịch vụ du lịch, bao gồm các khu đất:

STT	Khu đất	Diện tích
01	Bảo tàng tổng hợp Bình Định	0,4ha
02	Nhà khách 28 Nguyễn Huệ (nâng cấp)	0,26ha
03	Nhập 02 thửa đất Trường Cao đẳng Y tế Bình Định và Kho Công ty cổ phần Du lịch Bình Định	0,65ha
04	Trung tâm Giáo dục thường xuyên tỉnh	0,32ha
05	Ban Chỉ huy quân sự thành phố Quy Nhơn	0,56ha
06	02 khu đất Hải đoàn biên phòng 2 và Trường Tiểu học Hải Cảng hoán đổi đất Công ty cổ phần May Bình Định	0,66ha
07	Khu đất Bệnh xá K200	1,08ha
08	Trường Cao đẳng Nghề Quy Nhơn (chuyển đổi một phần)	4,1ha
09	Bệnh viện Quân y 13	7,2ha
Tổng diện tích các khu đất chuyển đổi		15,23ha

- Khu vực rừng dừa (đoạn từ Sở Giao thông vận tải cũ đến đường Phan Chu Trinh) đầu tư xây dựng khu triển lãm nghệ thuật (Art gallery) ngầm, trên mặt đất xây dựng tường kính trong suốt, cao không quá 2m, mái trông cỏ, giữ lại không gian rừng dừa hiện hữu.

- Khu phức hợp 01 Ngô Mây bao gồm khu đất số 01 Ngô Mây và các khu đất liền kề, diện tích khoảng 0,64ha, đầu tư xây dựng khu phức hợp thương mại, dịch vụ du lịch chất lượng cao; gắn kết công viên Tây Nam Quảng trường trung tâm tỉnh bởi đường hầm qua đường An Dương Vương; xây dựng điểm dịch vụ ngầm (nhà hàng, bar...) dưới công viên phục vụ du lịch và không ảnh hưởng tầm nhìn ra biển.

e) Kiểm soát không gian kiến trúc khu vực ven biển Quy Nhơn:

- Điểm nhấn kiến trúc trên toàn tuyến: Tổng thể không gian mặt đứng khu vực ven biển thành phố Quy Nhơn, bao gồm 03 khu vực điểm nhấn chính (công trình điểm nhấn cao tối thiểu 55m):

+ Khu phức hợp 01 Ngõ Mây là công trình điểm nhấn, kiến trúc mang tính chất biểu tượng Quy Nhơn.

+ Khu Bệnh viện Quân Y 13 chuyển đổi và khu vực E655.

+ Khu vực phía Đông Quảng trường Chiến Thắng.

- Không gian kiến trúc phía sau tượng đài Nguyễn Sinh Sắc-Nguyễn Tất Thành: Không chế chiều cao công trình xây dựng khu dân cư mũi tàu đường Lê Lai, Diên Hồng (diện tích khoảng 0,39ha) và khu Nhà Văn hóa Lao động tỉnh cao không quá 15m, để đảm bảo hài hòa với không gian Tượng đài Nguyễn Sinh Sắc và Nguyễn Tất Thành theo quy hoạch.

- Không gian kiến trúc đường Xuân Diệu: Định hướng khuyến khích dân cư tự chuyển đổi chức năng từ nhà ở sang công trình dịch vụ du lịch theo nguyên thửa hoặc nhập thửa đất. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được ban hành kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

g) Quy hoạch các tiện ích công cộng phục vụ du lịch và tắm biển:

Đầu tư các cụm tiện ích công cộng (quầy thông tin du lịch, vệ sinh công cộng, dịch vụ tắm nước ngọt, wifi công cộng ...) gắn với các bãi đậu xe công cộng và các điểm dịch vụ trên bãi biển.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) **San nền:** Dựa vào địa hình tự nhiên, xác định hướng dốc chính hướng ra biển và từ khu vực Quảng trường tỉnh hướng về phía Mũi Tấn. Cao độ san nền cao nhất là 5,35m, cao độ san nền thấp nhất là 2,65m.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông ven biển:

- Đoạn đường An Dương Vương giữ ổn định mặt cắt với lộ giới 40m.

- Đường Xuân Diệu đoạn từ Quảng trường tỉnh đến Quảng trường Chiến Thắng: Nâng cấp mở rộng đường nội bộ Xuân Diệu: Vía hè phía nhà dân rộng 7m, lòng đường rộng 18m, vỉa hè rộng 5m gắn với phần còn lại đến giáp bờ kè Xuân Diệu hiện hữu được quy hoạch thành Không gian văn hóa-nghệ thuật. Tổng chiều dài khoảng 1,5km.

- Đường Xuân Diệu đoạn từ Quảng trường Chiến Thắng đến Mũi Tấn:

+ Đoạn từ Quảng trường Chiến Thắng đến đầu Khu lấn biển Mũi Tấn: Mở rộng lòng đường Xuân Diệu (hiện trạng rộng 12m) lên 18m về phía vườn dừa, giữ nguyên hiện trạng kè biển, lộ giới 30m: 5m-18m-7m.

+ Đoạn Khu lấn biển Mũi Tấn: Giữ nguyên hiện trạng đường Xuân Diệu phía khu dân cư hiện trạng (lộ giới rộng 22m: 5m-12m-5m). Mở mới đường Xuân Diệu phía biển rộng 26m: 5m-18m-3m (điều chỉnh cục bộ quỹ đất cây xanh cách ly an toàn kè biển rộng 20m và đất dịch vụ du lịch rộng 6m thành đất giao thông theo

đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu lấn biển Mũi Tấn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 25/3/2015).

c) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối, nâng cấp lưới điện trung thế 22kV hiện có từ thành phố Quy Nhơn cấp cho khu vực quy hoạch theo nhu cầu từng giai đoạn phát triển. Trạm biến áp 22/0.4kV bố trí theo từng khu vực quy hoạch để đáp ứng nhu cầu phụ tải.

- Hạ ngầm hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng và viễn thông.

d) Cấp nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch hiện trạng thành phố Quy Nhơn qua các trục đường chính như đường An Dương Vương, Xuân Diệu, Nguyễn Huệ. Nâng cấp đáp ứng nhu cầu phát triển cho từng giai đoạn.

đ) Quy hoạch thoát nước mưa ven biển:

- Nước thải và nước mưa thu riêng hoàn toàn bằng 2 hệ thống công khác nhau. Đầu tư tuyến công thoát nước mưa mới dọc đường Xuân Diệu, thu gom toàn bộ nước mưa từ khu vực Quảng trường tỉnh chảy về Mũi Tấn, không cho nước mưa thoát ra bãi biển như hiện trạng. Nước mưa dẫn về đến ngã ba Cổ Loa – Xuân Diệu sau đó đổ ra biển.

- Thoát nước mưa bằng cống tròn, sử dụng cống bê tông cốt thép D1000-D2000.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn:

+ Giữ nguyên hiện trạng hệ thống tuyến công chính thu gom nước thải và 02 trạm bơm trung chuyển dọc đường Xuân Diệu. Nước thải được bơm về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình.

+ Di dời tuyến công bao hiện trạng đoạn từ ngã ba Nguyễn Thiếp – Xuân Diệu đến Phòng Văn hóa - Thông tin thành phố Quy Nhơn lên vỉa hè đường Xuân Diệu và di dời trạm bơm PS3 vào khu vực cây xanh của khu không gian văn hóa – nghệ thuật.

+ Quy hoạch xây dựng 03 giếng tách trên đường Xuân Diệu đoạn từ ngã ba Nguyễn Thiếp – Xuân Diệu đến Phòng Văn hóa - Thông tin thành phố Quy Nhơn để tách nước thải của hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới thu gom về trạm bơm PS3.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Long Mỹ của thành phố Quy Nhơn.

9. Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và kế hoạch thực hiện đồ án quy hoạch: Ban hành kèm theo hồ sơ của đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định làm căn cứ để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quy định.

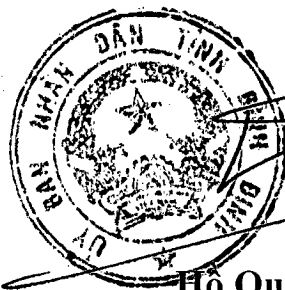
3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai thực hiện các nội dung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố 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;
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VT, K14. *pol*

CHỦ TỊCH



Hồ Quốc Dũng