

Số: **3759**/QĐ-UBND

Bình Định, ngày **25** tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch biển Casa Marina Island tại đảo Hòn Ngang và đảo Hòn Đất,
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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về
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 của Chính phủ về lập,
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Kết luận số 41-KL/TU ngày 07/3/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy
và theo Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh về việc
chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy
Nhơn đầu tư dự án Khu du lịch biển Casa Marina Island tại 02 đảo Hòn Đất và
đảo Hòn Ngang, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1254/BTL-TC ngày 03/6/2016 của Bộ Tư lệnh Quân
khu 5 về việc góp ý kiến thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án Khu du lịch Hòn
Ngang, Hòn Đất và khu du lịch Bãi Xếp tại tỉnh Bình Định;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 164/TTr-SXD ngày
21/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội
dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch biển
Casa Marina Island tại đảo Hòn Ngang và đảo Hòn Đất, phường Ghềnh Ráng,
thành phố Quy Nhơn.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng: Phạm vi ranh giới quy
hoạch thuộc 02 đảo Hòn Ngang và đảo Hòn Đất, khu vực 01, phường Ghềnh

Ráng, thành phố Quy Nhơn, được xác định cụ thể theo bản đồ địa chính số 02 (10-518602) do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định xác nhận ngày 27/6/2016.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Quốc tế trên 02 đảo Hòn Ngang và đảo Hòn Đất, bao gồm các công trình dịch vụ phục vụ du lịch như: nhà hàng, khách sạn, Bungalow, biệt thự nghỉ dưỡng, cầu tàu du lịch và các dịch vụ vui chơi giải trí trên biển, dịch vụ thể dục thể thao, sân tập golf, kết hợp nuôi trồng và bảo tồn sinh vật biển.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

a) Quy hoạch sử dụng đất đảo Hòn Ngang:

- Khu trên bờ bao gồm các khu chức năng: Đất công cộng; đất lưu trú; đất cây xanh cảnh quan; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông.

- Khu mặt nước: Cầu tàu du lịch; trò chơi trên biển; khu lặn biển.

Bảng cơ cấu sử dụng đất đảo Hòn Ngang

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)	(%)
I	Diện tích trên bờ	91.003	100,00	71,10
1	Đất dịch vụ	5.525	6,07	
2	Đất xây dựng các cơ sở lưu trú	8.234	9,05	
	- Khách sạn	2.562	2,82	
	- Bungalow	5.672	6,23	
3	Đất cây xanh cảnh quan	70.846	77,85	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	497	0,55	
5	Giao thông	5.901	6,48	
II	Diện tích dưới nước	36.990		28,90
Tổng cộng		127.993		100,00

b) Quy hoạch sử dụng đất đảo Hòn Đất:

- Khu trên bờ: Đất công cộng; đất lưu trú; đất cây xanh cảnh quan; đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông.

- Khu mặt nước: Cầu tàu du lịch; khu lặn ngắm san hô.

Bảng cơ cấu sử dụng đất đảo Hòn Đất

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)	(%)
I	Diện tích trên bờ	219.819	100	77,1

1	Đất dịch vụ công cộng	5.653	2,57	
2	Đất xây dựng các cơ sở lưu trú	28.149	12,80	
	<i>Khách sạn</i>	4.986	2,27	
	<i>Bungalow</i>	3.274	1,49	
	<i>Biệt thự ven biển</i>	10.868	4,95	
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp</i>	9.021	4,10	
3	Đất cây xanh cảnh quan	170.618	77,62	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.403	0,64	
5	Đất giao thông	13.996	6,37	
II	Diện tích dưới nước	65.283		22,9
Tổng cộng		285.102		100

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực cảnh quan chính: là khu vực vườn hoa giữa tổ hợp các công trình: nhà đón tiếp trung tâm, khách sạn, bar... tạo nên một quần thể công trình và cảnh quan sân vườn.

- Tổ chức không gian nghỉ dưỡng: Có cấu trúc hiện đại, Khang trang, hài hòa với các không gian cây xanh mặt nước, các công trình dịch vụ công cộng. Các công trình đều thiết kế theo hướng mở, giao hòa với thiên nhiên, sử dụng các vật liệu địa phương: gỗ, đá, tre...

- Tổ chức không gian công cộng, dịch vụ: Bố trí tại trung tâm của dự án, gần với công viên cây xanh, đảm bảo bán kính phục vụ tối thiểu.

- Tổ chức không gian, chiều cao công trình: Thiết kế công trình thấp tầng, theo xu hướng hiện đại. Khách sạn cao 4 tầng, các công trình công cộng và lưu trú khác từ 1 - 2 tầng.

- Tổ chức không gian cây xanh khu nghỉ dưỡng: Không gian xanh gắn với khu cảnh quan chính, tuyến giao thông, không gian xanh trong các cụm công trình tạo thành một tổng thể liên hoàn, tiện nghi, thân thiện.

- Các chỉ tiêu chung đảo Hòn Ngang:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng (brutto)	%	4
2	Tầng cao trung bình	tầng	2
3	Hệ số sử dụng đất	lần	0.09
4	Sức chứa (số người)	người	642

- Các chỉ tiêu chung đảo Hòn Đất:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Mật độ xây dựng (brutto)	%	5
2	Tầng cao trung bình	tầng	2

3	Hệ số sử dụng đất	lần	0.09
4	Sức chứa (số người)	người	816

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Hạn chế tối đa đào đắp quy mô lớn, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên; chỉ san gạt cục bộ vị trí xây dựng công trình phục vụ du lịch.

- Thoát nước mưa: Bố trí các tuyến thu gom nước mưa dọc theo các tuyến giao thông và quanh các công trình xây dựng để tránh sạt lở; dẫn dòng thoát theo địa hình tự nhiên.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Bố trí đảo Hòn Ngang 02 bến tàu du lịch, 02 bãi đỗ máy bay trực thăng; bố trí đảo Hòn Đất 02 bến tàu du lịch, 01 bãi đỗ máy bay trực thăng.

- Giao thông nội bộ phục vụ đi lại giữa các khu chức năng trên đảo có mặt cắt 3m; 3,5m; 4m. Bố trí các điểm dừng, tránh xe, quay đầu xe, có lan can bảo vệ để đảm bảo an toàn giao thông. Kết cấu mặt đường sử dụng đá tự nhiên chống trơn trượt.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn dự án là $752\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Trong đó, nhu cầu dùng nước trên đảo Hòn Ngang là $329\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; đảo Hòn Đất là $423\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng giếng khoan khai thác tại chỗ trên từng đảo; xây dựng bể chứa, trạm bơm tăng áp để cung cấp các khu chức năng. Về lâu dài sử dụng nguồn cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn phục vụ cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước: Kết hợp mạng vòng và tuyến nhánh để cung cấp cho các khu chức năng.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa đi chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Đặt các trụ cứu hỏa dọc theo các giao thông, tại các khu chức năng để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn dự án là 1.295kVA . Trong đó, nhu cầu sử dụng điện trên đảo Hòn Ngang là 395kVA ; đảo Hòn Đất là 900kVA .

- Nguồn cấp điện: Đầu nối tuyến điện 22kV đi dọc tuyến Quốc lộ 1D thông qua hệ thống cáp ngầm dưới biển nối ra cung cấp cho 02 đảo.

- Trạm hạ áp 22/0,4 KV: Quy hoạch 02 trạm biến áp cung cấp cho toàn dự án, trong đó mỗi đảo 01 trạm.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn dự án: 436 m³/ngày đêm. Trong đó, đảo Hòn Ngang là 193 m³/ngày đêm; đảo Hòn Đất 243 m³/ngày đêm.

- 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 đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi dẫn về trạm xử lý để xử lý và thải ra môi trường theo quy định.

- Chất thải rắn sinh hoạt: 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 cáp ngầm nối từ khu vực đường Quốc lộ 1D để cung cấp cho các khu chức năng trong dự án.

7. Một số vấn đề lưu ý:

- Đối với bãi đỗ trực thăng: Chủ đầu tư phải lấy ý kiến và được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về an ninh, quốc phòng mới được xây dựng bãi đáp trực thăng.

- Không thực hiện việc giao đất ở trong khu vực quy hoạch.

- Việc san nền đào đắp phải được cơ quan quản lý nhà nước xem xét thiết kế kỹ thuật và thiết kế thi công trước khi xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn) 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 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 duyệt.

2. Giao UBND thành phố Quy Nhơn thực hiện cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu theo quy hoạch đã được phê duyệt; phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn xây dựng chính sách hỗ trợ, cùng người dân cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng để phục vụ du lịch; xác định các khu vực neo đậu tàu thuyền, nuôi trồng thủy sản, hài hòa với khu du lịch, tránh ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất, sinh hoạt của nhân dân.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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 quản lý; hướng dẫn, phối hợp, kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch của chủ đầu tư theo 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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Trường Thành 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, các PCT UBND tỉnh;
- BCHQS tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14.

