

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3760** /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 nghỉ dưỡng biển quốc tế 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 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 844/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 nghỉ dưỡng biển Quốc tế Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo 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 163/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 chủ yếu như sau:



1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

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

Phạm vi ranh giới quy hoạch thuộc khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn theo Bản đồ trích đo địa chính số 53, khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn được Sở Tài nguyên Môi trường xác nhận ngày 30/6/2016, giới cận:

- Phía Bắc giáp: Đất dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Khu resort Casa Marina;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 1D.

Diện tích nghiên cứu, lập quy hoạch là 18,8702ha, bao gồm 2 khu vực:

+ Khu dân cư hiện trạng quy hoạch cải tạo chỉnh trang (không tiến hành giải tỏa đền bù) có diện tích là 4,4060 ha, bao gồm khu dân cư hiện hữu, khu bãi cát hiện hữu.

+ Khu vực quy hoạch mới cho phần diện tích còn lại, với quy mô 14,4642 ha.

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.

- Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Quốc tế bao gồm: các công trình Nhà hàng, khách sạn, Bungalow, Khu biệt thự nghỉ dưỡng núi; đầu tư xây dựng khu nhà ở mới theo mô hình nhà ở kết hợp du lịch Homestay và cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.

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

4. Phân khu chức năng:

Tổ chức quy hoạch thành 02 khu chức năng chính:

a) Khu du lịch nghỉ dưỡng:

- Phân khu 1: Khu nghỉ dưỡng biển T.A resort, diện tích 3,13 ha.
- Phân khu 2: Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển cao cấp J.A resort, diện tích 5,11 ha.

- Phân khu 3: Khu biệt thự nghỉ dưỡng núi, diện tích 3,72 ha.

b) Khu dân cư:

- Phân khu 4: Khu nhà ở mới kết hợp phục vụ du lịch Homestay, diện tích 2,18 ha.

- Phân khu 5: Khu dân cư hiện trạng (khu dân cư Bãi Xếp, khu vực 1, phường Ghềnh Ráng), cải tạo chỉnh trang các cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ du

lịch, có tổng diện tích 4,77 ha, bao gồm: Khu dân cư hiện hữu không di dời, giải tỏa 4,406 ha, phần diện tích đất tiếp giáp khu resort Casa Marina (đang xây dựng), diện tích 0,36687 ha đất dự kiến quy hoạch khu cây xanh cách ly.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		188.702	
I	Đất khu du lịch nghỉ dưỡng	120.117	100,0
1	Đất xây dựng công trình	17.004	14,2
2	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn	67.413	56,1
3	Đất giao thông	18.242	15,2
3.1	Bãi đỗ xe	3.697	
3.2	Đường giao thông nội bộ	14.545	
4	Đất khác	17.458	14,5
4.1	Mặt nước (hồ bơi, suối)	10.465	
4.2	Đất bãi đá, bãi cát	6.99.3	
II	Đất quy hoạch khu dân cư	68.585	100,0
1	Đất công trình công cộng	4.236	6,18
1.1	Đất công trình công cộng hiện hữu giữ nguyên	1.735	
1.2	Đất công trình công cộng quy hoạch mới	2.501	
2	Đất xây dựng nhà ở	42.805	62,4
2.1	Đất dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	31.741	
2.2	Đất xây dựng nhà ở mới kết hợp phục vụ du lịch Homestay	11.064	
3	Đất cây xanh cảnh quan	5.759	8,4
4	Đất giao thông	13.867	20,2
	Bãi đỗ xe	1.005	
	Đường giao thông nội bộ	8.361	
5	Đất khác (bãi cát, ghềnh đá)	5.592	8,15

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

a) Khu du lịch nghỉ dưỡng:

- Khu vực cảnh quan chính: là khu vực nhà đón tiếp trung tâm, khách sạn 7 tầng có trung tâm hội nghị từ 150 - 200 chỗ ngồi, tạo nên công trình điểm nhấn ở phía Bắc của dự án.

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

- 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.

b) Khu dân cư:

- Khu dân cư mở rộng kết hợp phục vụ du lịch Homestay: Tổ chức dạng nhà ở của người dân địa phương làm điểm dừng chân. Các ngôi nhà được chọn phải mang tính chất điển hình, đặc trưng cho văn hóa, nếp sống của người dân Bình Định. Khu vực này có bãi đỗ xe thuận tiện và một khu chợ mới, nằm sát với khu làng chài hiện hữu, sẽ là một điểm nhấn du lịch mới của dự án.

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang: Khu dân cư được cải tạo, chỉnh trang cho phù hợp tổng thể không gian chung của khu vực. Chủ đầu tư phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc chỉnh trang, cải tạo nhằm bổ sung các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật để khớp nối với các khu vực lân cận, nhằm đáp ứng các yêu cầu phục vụ du lịch, tạo điều kiện cho người dân tham gia vào dịch vụ du lịch.

7. 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 và làm đường giao thông. Cao độ nền thấp nhất là 0,5m; cao độ nền cao nhất là 25,5m.

- 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 để tránh sạt lở; dẫn dòng theo địa hình tự nhiên thoát ra các tuyến suối hiện trạng trong khu đất quy hoạch.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với Quốc lộ 1D tại 03 điểm. Quy hoạch 02 bến tàu phục vụ du lịch và neo đậu tàu thuyền.

- Giao thông nội bộ: Đường chính dành cho xe điện phục vụ nội bộ có lộ giới 2m, 3m, 4m, 5m, 10m, 12m, 15m. Các đường dạo bộ có lộ giới 1,2m, 1,5m, 2m.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước toàn dự án là 576 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng giếng khoan khai thác tại chỗ. Về lâu dài sử dụng nguồn cấp nước của chung của thành phố Quy Nhơn đi dọc đường Quốc lộ 1D 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 tuyến giao thông và 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 2.014 kVA.
- Nguồn cấp điện: Đầu nối tuyến điện 22kV đi dọc tuyến Quốc lộ 1D thông qua hệ thống cáp ngầm cung cấp cho khu du lịch Bãi Xếp.
- Trạm hạ áp 22/0,4 KV: Quy hoạch 04 trạm biến áp cung cấp cho toàn dự án. Mạng lưới điện cung cấp cho các khu chức năng và chiếu sáng đi ngầm.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn dự án là 200 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 chuẩn môi trường theo quy định trước khi dẫn về trạm xử lý đặt ở phía Đông Bắc dự án để xử lý.
- 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: Cáp thông tin, truyền thông, truyền hình bố trí đi cáp ngầm nối từ đường Quốc lộ 1D để cung cấp cho các khu chức năng trong dự án.

Tổng dung lượng thuê bao khoảng: 283 thuê bao. Vị trí đầu nối và điểm đặt trạm sẽ được xác định cụ thể theo thỏa thuận với đơn vị cung cấp dịch vụ.

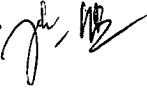
Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần 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.

5


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. 

