

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm du lịch biển La Playa tại phường Lê Lợi, 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 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 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Kết luận số 477-KL/TU ngày 10/9/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 198/TTr-SXD ngày 08/12/2016,

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 Cụm du lịch biển La Playa tại phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn.

2. Địa điểm, phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng: Khu đất quy hoạch xây dựng thuộc phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Cầu lạc bộ Hưu trí.
- Phía Tây giáp: Vườn dừa.
- Phía Nam giáp: Đường Xuân Diệu.
- Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Huệ.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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.

- Quy hoạch khu dịch vụ phục vụ du lịch tiện nghi, cơ sở hạ tầng hiện đại, đảm bảo đáp ứng yêu cầu phục vụ phát triển du lịch biển bao gồm: Nhà hàng cao cấp, bar cafe, dịch vụ tắm biển, dù lượn, mô tô lướt sóng ...

- Làm cơ sở để quản lý, thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Quy mô diện tích lập quy hoạch: 7.271,2m².

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đất Sở thú Quy Nhơn	2.381,1	32,7
2	Khu phục vụ giải khát (vườn dừa)	3.490,1	48
3	Khu Dịch vụ bãi biển (trên bãi cát)	1.400	19,3
Tổng cộng		7.271,2	100

a) Quy hoạch Khu đất Sở thú Quy Nhơn: 2.381,1m².

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

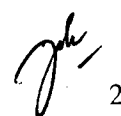
STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (Nhà hàng cao cấp)	1.378,1	57,8
2	Đất giao thông	902,1	37,8
3	Đất cây xanh	100,9	4,4
Tổng cộng		2.381,1	100

b) Quy hoạch Khu phục vụ giải khát (vườn dừa): 3.490,1m².

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình Nhà vệ sinh công cộng (60m ²) + Sân phục vụ giải khát (280m ²)	340	9,7
2	Đất giao thông (lối đi bộ, lát đá trông chen cỏ)	650	18,6
3	Đất cây xanh (cây dừa+dương liễu)	2.500,1	71,7
Tổng cộng		3.490,1	100

c) Quy hoạch khu Dịch vụ bãi biển (trên bãi cát): 1.400m².

 2

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (quầy phục vụ)	80	5,7
2	Đất giao thông (lối đi bằng gỗ tấm Pallet)	163	11,6
3	Đất bãi cát	1157	82,7
Tổng cộng		1.400	100

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Vị trí quy hoạch xây dựng là khu vực yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cao, thể hiện tính đặc trưng du lịch biển, tạo không gian mở. Các yêu cầu cụ thể như sau:

a) Nhà hàng cao cấp:

- Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;
- Số tầng: 5 tầng (01 tầng hầm+04 tầng nổi);
- Khoảng lùi công trình: Lùi vào so với chỉ giới đường đỏ đường Xuân Diệu $\geq 8m$, đường Nguyễn Huệ $\geq 3m$.
- Hình thức kiến trúc, vật liệu công trình hiện đại phù hợp với tính chất du lịch biển (sử dụng vật liệu vách kính để tạo sự thông thoáng tầm nhìn). Công trình nhà hàng phải đảm bảo tiêu chuẩn cao cấp và không được sử dụng làm nhà hàng tiệc cưới.

b) Khu phục vụ giải khát (vườn dừa):

- Giữ nguyên hiện trạng cây xanh hiện có và khai thác các sân phục vụ giải khát (không có tường bao che). Việc quản lý, khai thác không ảnh hưởng đến các hoạt động công cộng tại khu vực.
- Mật độ xây dựng: $\leq 10\%$.
- Hình thức kiến trúc, vật liệu công trình, kiến trúc mái, chất liệu đường dạo bộ đảm bảo mỹ quan và phù hợp với không gian kiến trúc tại khu vực.

c) Khu dịch vụ biển (trên bãi cát):

- Bố trí 02 quầy kinh doanh dịch vụ giải khát kết hợp tắm trắng (khoảng cách yêu cầu giữa 02 quầy trung bình khoảng 20÷25m).
- Phương án thiết kế kiến trúc mái, khối tích, chiều cao, hình thức kiến trúc, khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường Xuân Diệu phải thống nhất với các dự án dịch vụ du lịch dọc biển Quy Nhơn đã được triển khai tại khu vực.
- Tổ chức lối đi dành cho du khách và người dân tắm biển từ vỉa hè đường Xuân Diệu; vị trí lối đi bố trí đối diện với Nhà vệ sinh công cộng để tạo thuận tiện cho việc tiếp cận, sử dụng Nhà vệ sinh công cộng.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- a) San nền: San nền cục bộ trong khu đất quy hoạch để xây dựng công trình.

*gk*₃

- Cao độ đường Xuân Diệu (phía Nam khu đất) có cao độ: +2.19m.
- Cao độ san nền thấp nhất: +2.34m. Cao độ san nền cao nhất: +2.45m

b) Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức bổ sung 01 lối ra biển (đường đi bộ phục vụ công cộng-lộ giới 10m) nối từ đường Nguyễn Huệ ra đường Xuân Diệu tại phía Đông khu đất.
- Khu nhà hàng: lối ra vào công trình trực tiếp từ đường Nguyễn Huệ tại 01 điểm; đầu nối với đường Xuân Diệu tại 01 điểm. Chiều rộng lối ra vào là 10m.
- Khu bãi biển: Tổ chức 01 đường dành cho người đi bộ từ đường Xuân Diệu ra bãi biển.
- Khu vườn dừa: Tổ chức các lối đi bộ phục vụ công cộng trong khu vực.

c) Quy hoạch cấp nước - Phòng cháy chữa cháy (PCCC):

- Nguồn cấp: Đầu nối hệ thống cấp nước sạch tại đường Nguyễn Huệ để phục vụ cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.
- Nước cấp cho cứu hỏa: Các công trình bố trí hệ thống PCCC cho công trình riêng với hệ thống PCCC của thành phố Quy Nhơn.
- Tổng nhu cầu cấp nước: $37\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

d) Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước sinh hoạt. Nước mặt được thu gom vào các tuyến mương có nắp đan B700 bố trí 2 bên tường rào của Nhà hàng, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước đã có dọc theo vỉa hè đường Xuân Diệu tại hố ga tập trung.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Đầu nối nguồn từ lưới điện 22/0,4 KV hiện trạng theo tuyến đường Nguyễn Huệ. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng trong khu vực đi ngầm.
- Tổng nhu cầu cấp điện: 150KVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bẩn: Hệ thống thu gom nước bẩn sinh hoạt đi riêng biệt với hệ thống nước mưa. Hệ thống xử lý nước thải cục bộ trong khu vực quy hoạch, xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị tại đường Xuân Diệu. Tổng lưu lượng nước thải: $30\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Quản lý chất thải rắn: Toàn bộ lượng chất thải rắn, rác thải được thu gom và phân loại tại các thùng rác công cộng bố trí bên ngoài nhà hàng và dọc bãi biển, sau đó được thu gom đưa về các khu xử lý chất thải rắn của thành phố Quy Nhơn để xử lý.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thành Châu) tổ chức lập hồ sơ thiết kế phương án thiết kế kiến trúc công trình Nhà hàng cao cấp gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét thống nhất mới được triển khai xây dựng công trình.

gđ 4

3. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng của chủ đầu tư theo đúng 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, Du lịch, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thành Châu 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 P.C.Thắng;
- CVP, PVP CN;
- Lưu: VT, K14 (16b). /

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Cao Thắng