

Số: 2703 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 26 tháng 7 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Phân khu 2, 3 - Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp  
tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh về 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 Bình Định;

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 Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn;

*Căn cứ Quyết định số 3760/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;*

*Căn cứ Quyết định số 1781/QĐ-UBND ngày 27/05/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể 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;*

*Căn cứ Quyết định số 4367/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế bãi Xếp tại tuyến Quy Nhơn - Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Văn bản số 3963/UBND-KT ngày 27/5/2024 của UBND tỉnh về quy hoạch chi tiết tại khu vực Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 189/TTr-SXD ngày 22/7/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 3 - Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:** Bao gồm 02 vị trí (Phân khu 2 và phân khu 3) thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

**a) Vị trí 1:** Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 4,42ha.

- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Bắc giáp phân khu 1;
- Phía Tây giáp đường QL1D;
- Phía Nam giáp phân khu 4.

**b) Vị trí 2:** Quy mô diện tích quy hoạch khoảng 3,9ha.

- Phía Đông và phía Bắc giáp Biển Đông;
- Phía Tây và phía Nam giáp Khu làng chài hiện hữu.

Tổng diện tích lập quy hoạch: 8,32ha.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn. Là khu du lịch

nghi dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan biển Quy Nhơn.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

**4. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch:** Thực hiện theo 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, cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng tại khu đất quy hoạch, các quy định của đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật... cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với từng khu chức năng đảm bảo phù hợp với phạm vi ranh giới quy hoạch. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ các chỉ tiêu chung của đồ án quy hoạch phân khu các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt.

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa cảnh quan chung khu vực ven biển Quy Nhơn. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; Thiết kế hệ thống cây xanh cảnh quan phù hợp với tính chất khu du lịch nghỉ dưỡng.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định lưu vực thoát nước mưa, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước phù hợp với khu vực và các lưu vực đã xác định trong Quy hoạch phân khu. Có giải pháp đấu nối và xử lý thoát nước với khu vực lân cận.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định mạng lưới giao thông phù hợp, chiều dài, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Quy hoạch bãi đậu xe, chỗ đậu xe đảm bảo diện tích theo quy chuẩn.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy; vị trí đầu nối; quy mô các công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí đầu nối, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu về thông tin liên lạc; xác định mạng chuyên mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn (nếu có) trong khu quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định các chỉ tiêu về thoát nước, CTR, hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng (nước mưa riêng). Căn cứ nhu cầu dùng nước, tính toán lượng nước thải hợp lý. Thiết kế mạng lưới đường ống thu gom nước thải của khu vực. Xác định khu vực tập trung rác. Tính toán quy mô, lựa chọn vị trí và phương án thu gom rác thải hợp lý.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định.

g) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư và các nội dung có liên quan.

h) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

**5. Thành phần hồ sơ:** Thực hiện theo quy định của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

**6. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 622.616.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi hai triệu sáu trăm mười sáu ngàn đồng chẵn).** Trong đó:

- Chi phí thiết kế quy hoạch:	364.980.000 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	48.708.000 đồng.
- Chi phí khảo sát địa hình (tạm tính):	72.000.000 đồng.
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	8.856.000 đồng.
- Phí thẩm định đồ án quy hoạch:	36.067.000 đồng.
- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	31.886.000 đồng.
- Chi phí lựa chọn nhà thầu (tạm tính):	5.000.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:	6.636.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch:	9.954.000 đồng.
- Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính):	35.000.000 đồng.
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:	3.529.000 đồng.

**7. Nguồn vốn:** Vốn ngân sách Nhà nước.

**8. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch, lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thực hiện đầy đủ các thủ tục có liên quan, trình thẩm định, phê duyệt 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.

*Chữ*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**