

Số: 1591 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 12 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch 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 05/6/2024 của UBND tỉnh ban hành 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 2703/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (Phân khu A);

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 3158/UBND-TH ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh về lập quy hoạch chi tiết 1/500 và triển khai lựa chọn nhà đầu tư dự án tại Khu du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 124/TTr-SXD ngày 06/5/2025.

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 Khu du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn; giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu du lịch Ghềnh Ráng;
- Phía Nam giáp: Đường vào Bệnh viện Phong và Da liễu Trung ương Quy Hòa;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Đường Mộng Cầm;

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 134ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, tận dụng cảnh quan đồi núi tự nhiên, làm điểm phát triển du lịch tham quan. Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, (Phân khu A) và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được duyệt.

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

4. Nhiệm vụ thiết kế 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 và 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; cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu có liên quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, tuân thủ theo đồ án Quy hoạch phân khu 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng từng công trình; chỉ tiêu sử dụng đất của từng lô đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,

tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) 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; tổ chức cây xanh trong khu vực quy hoạch. Xác định số lượng các công trình dự kiến, tổng diện tích sàn sử dụng; diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng; và các quy định có liên quan về chế độ sử dụng đất.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gắn kết với hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Xác định cốt xây dựng của khu đất.
- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông phù hợp các khu chức năng trong khu đất, chiều dài, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Hệ thống cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy; vị trí đầu nối, quy mô công trình; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.
- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cung cấp điện; vị trí đầu nối, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực trong quá trình đầu tư xây dựng và phục vụ dự án.
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.
- Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước mặt, được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định cụ thể các vị trí thoát nước mặt của dự án.
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược theo quy định.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

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

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

5. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo quy định của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

6. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 664.118.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi bốn triệu một trăm mười tám nghìn đồng).

Trong đó:

- | | |
|---|-------------------|
| - Chi phí thiết kế quy hoạch: | 483.680.000 đồng. |
| - Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: | 33.299.000 đồng. |
| - Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: | 6.166.000 đồng. |
| - Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: | 44.113.000 đồng. |

- Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: 39.859.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng: 8.957.000 đồng.
- Chi phí công bố quy hoạch: 13.436.000 đồng.
- Chi phí cắm mốc giới ra thực địa (tạm tính): 31.851.000 đồng.
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán: 2.757.000 đồng.

7. Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

8. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch sau 60 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 hồ sơ, thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, 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



Chữ
Nguyễn Tự Công Hoàng