

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort, 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 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 2011/2018;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 4207/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resot;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 106/TTr-SXD ngày 06/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

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

Khu đất quy hoạch nằm phía ở Tây Quốc lộ 1D, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có quy mô 12ha, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 1D;

- Phía Nam: Đất đồi núi;

- Phía Tây giáp: Đất đồi núi;
- Phía Đông giáp: Quốc lộ 1D.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng mở rộng Khu du lịch nghỉ dưỡng Resort Casa Marina thành khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp 4 sao.
- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, bao gồm:

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 kỹ thuật; các quy định của quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của từng khu vực quy hoạch, hạ tầng xã hội và đầu nối hạ tầng kỹ thuật cho các khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, cụ thể:

- Xác định quy mô, sức chứa khu du lịch.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Mật độ xây dựng công trình kiến trúc chiếm tối đa 5% tỷ lệ chiếm đất của tất cả các công trình trên tổng diện tích dự án (theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Quy Nhơn).
- Tỷ lệ sử dụng đất các khu chức năng trong khu du lịch: Bảng 3. Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7801:2018 Quy hoạch phát triển Khu du lịch- Tiêu chuẩn thiết kế.

STT	Khu chức năng	Tỷ lệ (%)
1	Khu đón tiếp và điều hành	6-8
2	Khu lưu trú	15-20
3	Khu vui chơi giải trí	25-30
4	Khu cây xanh công viên, cảnh quan	25-30
5	Khu phụ trợ	1
6	Đất giao thông chính	5-8
7	Khu dự trữ phát triển	10

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đề xuất giải pháp san nền đảm bảo không làm biến dạng địa hình, ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Xác định lối tiếp cận dự án, tránh xung đột về giao thông đối với Quốc lộ 1D và Khu Du lịch Casa Marina Resort hiện hữu.

- Yêu cầu về mạng lưới giao thông nội bộ, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, đường nội bộ, quy hoạch các bãi đỗ xe ô tô trong khu resort đảm bảo khả năng phục vụ theo quy chuẩn.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước; mạng lưới đường ống cấp nước và kích thước đường ống, nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy cho dự án.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện: Xác định nguồn cung cấp điện, nhu cầu sử dụng điện, mạng lưới hạ thế, mạng lưới chiếu sáng của khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước:

+ Thoát nước mặt: Quy hoạch cụ thể giải pháp thoát nước mặt đảm bảo thoát nước cho các hạng mục thuộc khu resort đảm bảo không xói lở khu vực thuộc dự án cũng như tránh ảnh hưởng đến các khu vực lân cận.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Quy hoạch cụ thể hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

đ) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng trong từng lô đất biệt thự, lô đất dịch vụ.

+ Chiều cao công trình biệt thự nghỉ dưỡng: tối đa 2 tầng ($\leq 7m$).

+ Chiều cao các công trình điểm nhấn kiến trúc sẽ được xem xét riêng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

+ Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng, đất xây dựng công trình dịch vụ theo QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

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

h) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

5. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo Điều 18, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

6. Quy mô diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 12 ha.

7. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành thiết kế đồ án không quá 60 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch 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, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty TNHH Du lịch Casa Marina Resort 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 và PCT Phan Cao Thắng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14, K16



Phan Cao Thắng