

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Số: 1781/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 27 tháng 5 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
3126
ĐIỀU 28.5.19

Về việc phê duyệt điều chỉnh 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
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 phê duyệt 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;
Căn cứ Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh về
việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Quốc tế Bãi Xếp,
phường Ghềnh Ráng, 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 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 Kết luận số 238-KL/TU ngày 29/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy
và Văn bản số 1837/UBND-KT ngày 10/4/2019 của UBND tỉnh về chủ trương
điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng biển
Quốc tế Bãi Xếp;
Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 124/TTr-SXD ngày 21/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:


1

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh 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 với các nội dung như sau:

1. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng: Thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

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

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết: 14,0974ha.

2. Tính chất và mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015.

- Quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng, phục vụ du lịch.

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

3. Nội dung quy hoạch điều chỉnh: Điều chỉnh đồ án quy hoạch đã được phê duyệt theo Quyết định số 3760/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh, gồm:

a) Về ranh giới quy hoạch: Điều chỉnh đưa khu dân cư hiện trạng ra ngoài ranh giới quy hoạch. Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết còn lại là 14,0974ha.

b) Về tổ chức phân khu chức năng: Gồm 4 phân khu chức năng chính:

- Phân khu 1 (Phân khu T.A Resort):

+ Chức năng: Quy hoạch xây dựng Nhà đón tiếp, khu dịch vụ và Biệt thự nghỉ dưỡng.

+ Diện tích đất: 31.131,73m².

+ Mật độ xây dựng là 24,18%.

+ Số tầng cao ≤ 3 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,66 lần.

+ Số căn biệt thự: 32 căn.

- Phân khu 2 (Khu J.A Resort):

+ Chức năng: Quy hoạch nhà hàng, trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn và các bungalow.

+ Diện tích đất: 44.139,64m².

+ Mật độ xây dựng là 24,36%.

+ Số tầng cao: Bungalow, công trình dịch vụ ≤ 2 tầng; khách sạn ≤ 7 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,81 lần.

+ Số lượng bungalow: 40 căn.

- Phân khu 3 (Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên núi):

+ Chức năng: Quy hoạch các công trình dịch vụ: Nhà hàng, spa; bố trí các biệt thự nghỉ dưỡng.

+ Diện tích đất: 37.195,22m².

+ Mật độ xây dựng là 24,95%.

+ Số tầng cao ≤ 2 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 0,5 lần.

+ Số lượng biệt thự: 20 căn.

- Phân khu 4: Khu phố thương mại và dịch vụ Shophouse (Khu Santorini Town).

+ Chức năng: Quy hoạch chợ hải sản, khu phố Tây; tổ chức theo mô hình nhà phố liên kế có chức năng dịch vụ thương mại, phục vụ du lịch (không có chức năng đất ở). Cơ chế quản lý theo bất động sản du lịch. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của toàn dự án.

+ Diện tích đất: 28.507,66m².

+ Mật độ xây dựng là 38,63%.

+ Số tầng cao ≤ 4 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 1,16 lần.

+ Điều chỉnh quy hoạch, không bố trí nhà trẻ; nhà đầu tư chịu trách nhiệm cải tạo, nâng cấp khu nhà mẫu giáo hiện có trong khu dân cư hiện trạng để đáp ứng nhu cầu phục vụ.

+ Số lượng công trình thương mại và dịch vụ shophouse phục vụ du lịch: 105 căn.

c) Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Phân khu 1 - Khu nghỉ dưỡng T.A Resort	31.131,73	100
1	Đất xây dựng công trình	7.527,862	24,18
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi đá	14.926,608	47,94
3	Đất miếu hiện trạng	334,95	1,08
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	8.342,31	26,80
II	Phân khu 2 - Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển cao cấp J.A Resort	44.139,64	100
1	Đất xây dựng công trình	10.751,095	24,36
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi cát	24.855,455	56,31
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	8.533,09	19,33
III	Phân khu 3 - Khu biệt thự nghỉ dưỡng núi	37.195,22	100
1	Đất xây dựng công trình	9.280,6565	24,95
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	22.740,2135	61,12

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	5.174,35	13,91
IV	Phân khu 4 - Khu phố thương mại và dịch vụ shophouse	28.507,66	100
1	Đất xây dựng công trình	11.012,51	38,63
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, bãi đá	9.390,81	32,94
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	8.104,34	28,43
	Tổng cộng	140.974,25	

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Khu đất quy hoạch san nền cục bộ theo địa hình, san gạt cục bộ tại công trình xây dựng, độ dốc trung bình khoảng 10% hướng từ đường Quốc lộ 1D ra biển.

- Thoát nước mưa: Theo hệ thống cống hộp nằm trên đường dọc các trục giao thông chính của khu vực, hướng thoát về phía Đông, điểm đầu nối vào hệ thống suối hiện trạng

b) Giao thông:

- Khu du lịch đầu nối với đường Quốc lộ 1D tại 03 điểm. Quy hoạch đường gom dọc Quốc lộ 1D.

- Giao thông nội bộ: Bố trí các tuyến đường lộ giới 3m đến 8,5m kết nối các khu chức năng.

- Bãi đỗ xe: Bố trí phân tán tại 03 điểm thuộc khu du lịch.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước đầu nối với tuyến ống cấp nước đi dọc đường Quốc lộ 1D phục vụ cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 722m³/ngày.đêm.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường giao thông và tại các khu chức năng để phục vụ PCCC.

d) Cấp điện: Nguồn điện đầu nối với hệ thống cấp điện 22kV hiện có trên đường Quốc lộ 1D. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 3.567kVA.

đ) Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải sinh hoạt: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý cục bộ tại công trình, được thu gom về trạm xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi thoát ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý rác tập trung của thành phố Quy Nhơn để xử lý theo quy định.

e) Hệ thống thông tin, liên lạc: Tuyến cáp điện thoại, cáp internet, cáp truyền hình đi ngầm trong gen kỹ thuật để cung cấp cho các khu chức năng.

5. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch: kèm theo hồ sơ của đồ án quy hoạch điều chỉnh.

6. Danh mục hồ sơ, bản vẽ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 gồm:

- a) Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch.
- b) Bản vẽ gồm:
 - Sơ đồ vị trí khu đất điều chỉnh quy hoạch.
 - Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.
 - Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.
 - Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.
 - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.
 - Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
 - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.
 - Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
 - Các bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, triển khai các bước tiếp theo theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Công ty cổ phần đầu tư Trường Thành Quy Nhơn:

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ theo quy định; thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai đầu tư xây dựng theo quy định của Nhà nước.

- Lập thủ tục trình điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư phù hợp với nội dung quy hoạch xây dựng điều chỉnh đã được phê duyệt theo quy định.

- Phối hợp với UBND thành phố Quy Nhơn thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: đường giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng, đảm bảo vệ sinh môi trường,... và nâng cấp hệ thống hạ tầng giáo dục (cải tạo trường mầm non) để đảm bảo mỹ quan đô thị khu du lịch cũng như đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu dân cư Bãi Xếp gắn liền với dự án khu du lịch nghỉ dưỡng.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, đấu nối giao thông, môi trường, PCCC và các vấn đề có liên quan khác theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3760/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND 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, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K16. *ph*



Phan Cao Thắng