

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển 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; 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;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Luật Du lịch ngày 19/6/2017;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định v/v 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;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-UBND 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 1976/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 các điểm du lịch - dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4508/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 24/4/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 3964/UBND-TH ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 234/TTr-SXD ngày 23/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

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

- Khu vực quy hoạch thuộc khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu du lịch Quy Nhơn resort;

+ Phía Nam giáp: Khu du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp Bãi Xếp;

+ Phía Đông giáp: Biển Đông;

+ Phía Tây giáp: Quốc lộ 1D tuyến đường Quy Nhơn - Sông Cầu.

- Quy mô lập quy hoạch: 27.000m².

3. Lý do điều chỉnh: Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt, qua nghiên cứu thực tế tại khu vực thực hiện dự án thì đây là khu vực có địa chất, địa hình tương đối phức tạp, với hơn 50% diện tích đất đá, độ dốc địa hình lớn hơn 30%,... Do đó cần xem xét tổ chức lại mạng lưới đường giao thông nội bộ, bố trí sắp xếp lại các khu chức năng bám sát địa hình tự nhiên, vừa đảm bảo an toàn khi thi công và sử dụng, vừa tăng tính mỹ quan cho khu du lịch nghỉ dưỡng. Việc điều chỉnh cục bộ phải hạn chế phá vỡ hạ tầng, cảnh quan tự nhiên hiện hữu, tận dụng và khai thác hiệu quả giá trị cảnh quan tự nhiên vốn có của khu vực.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch: Là khu dịch vụ du lịch với chức năng sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ, kết hợp phát triển hài hòa với địa hình cảnh quan khu vực.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

- Điều chỉnh vị trí xây dựng công trình, tăng diện tích đất xây dựng công trình từ 5.775m² thành 6.739,4m², tăng 964,4m².

- Điều chỉnh tăng diện tích đất cây xanh từ 13.122,7m² thành 13.605,6m², tăng 482,9m².

- Điều chỉnh giảm diện tích đất hạ tầng kỹ thuật từ 8.102,30m² thành 6.655m², giảm 1.447,3m²; trong đó:

+ Diện tích đất bãi đỗ xe tăng từ 376,9m² thành 1.881,7m², tăng 1.504,8m².

+ Diện tích đất giao thông giảm từ 7.238,3m² thành 4.429,5m², giảm 2.808,8m².

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối giảm từ 487,1m² thành 343,8m², giảm 143,3m².

*** Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh:**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Theo Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 24/4/2017		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)	
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	XDCT	5.775,00	21,4	6.739,40	24,96	964,40	3,56
2	Đất cây xanh	CX	13.122,70	48,6	13.605,60	50,39	482,90	1,79
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	8.102,30	30,0	6.655,00	24,65	-1.447,30	-5,35
3.1	Giao thông	GT	7.238,30	26,8	4.429,50	16,41	-2.808,80	-10,39
3.2	Bãi đỗ xe	P	376,9	1,4	1.881,70	6,97	1.504,80	5,57
3.3	HTKT đầu mối	HTKT	487,10	1,8	343,8	1,27	-143,30	-0,53
	Tổng cộng		27.0000	100	27.000	100		

6. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc sau khi điều chỉnh:

- Tổng diện tích dự án 27.000m².

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình: 6.739,40m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.831m².

- Mật độ xây dựng toàn khu: 24,96%.

- Tầng cao xây dựng: Các căn Biệt thự du lịch, Nhà đón tiếp khách 02 tầng; các hạng mục còn lại 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,40 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ Quốc lộ 1D.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Giải pháp san nền trong khu vực theo hướng cao nhất ở trung tâm và thấp dần về 2 phía Bắc - Nam, hướng dốc từ Tây sang Đông; cao độ san nền cao nhất +29,0m, cao độ san nền thấp nhất +12,0m.

b) Giao thông:

- Điều chỉnh hệ thống giao thông của dự án, bám sát theo điều kiện địa hình và độ dốc khu vực; cụ thể tổ chức các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực dạng nhánh, phục vụ xe điện trong khu du lịch là chủ yếu; có bề rộng mặt cắt ngang đường 6,0m gồm mặt đường rộng 4,0m và vỉa hè một bên rộng 2,0m.

- Điều chỉnh vị trí đầu nối giữa khu quy hoạch với Quốc lộ 1D tại Km18+170 (T) về vị trí mới tại Km18+20 (T); đường kết nối từ Quốc Lộ 1D vào khu quy hoạch có lộ giới 10,5m.

c) Thoát nước mưa:

- Bố trí hệ thống thoát nước bằng ống cống BTLT D400mm - D600mm dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch, thu gom nước mưa thoát về các cửa xả theo 02 hướng chính, một hướng thoát về suối phía Bắc dự án, một hướng thoát về phía Nam dự án và đầu nối vào hệ thống suối hiện trạng.

- Vị trí suối phía Bắc cắt qua dự án, xây dựng cống hộp 2x(2,0x2,0)m nối vào cống hộp qua đường Quốc lộ 1D hiện trạng thoát ra suối hiện trạng và đầu nối ra cửa xả phía biển.

d) Cấp nước:

- Nguồn đầu nối cấp nước lấy từ tuyến ống cấp nước nằm trên tuyến đường quốc lộ 1D theo quy hoạch phân khu 1/2.000 đã được phê duyệt. Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án khoảng 289,5m³/ngày.đêm

- Cấp nước PCCC: Trong ranh giới dự án bố trí các họng cứu hoả khoảng cách tối đa 150m đảm bảo phục vụ cho PCCC trong dự án. Từng công trình phải bố trí hệ thống PCCC theo quy định.

đ) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Cấp điện: Nguồn đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến điện 22kV đi nối trên đường quốc lộ 1D; hệ thống cấp điện được thiết kế đi ngầm trong ống HDPE được đầu nối thông qua các hố kỹ thuật và đầu nối trực tiếp với các tủ nối đặt trên vỉa hè; xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4kV và mạng lưới chiếu sáng trong khu quy hoạch; tổng công suất cấp điện cho dự án khoảng 938kVA.

- Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong ống HDPE được đầu nối thông qua các hố kỹ thuật và đầu nối trực tiếp với các tủ nối đặt trên vỉa hè; hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch dự kiến khoảng 70 m³/ngày.đêm; hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, được thu gom thông qua hệ thống ống HDPE đường kính D200mm, độ dốc dọc tối thiểu 0,5%; nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý

nước thải để xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thải ra môi trường theo quy định.

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

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

9. Một số vấn đề liên quan: Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh, bổ sung vị trí đấu nối với Quốc lộ 1D và lập thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo đúng quy định trước khi triển khai đầu tư xây dựng dự án.

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 quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định, gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC, đấu nối giao thông, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ tài chính điều chỉnh, bổ sung (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, thay thế Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 24/4/2017 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K14.

Nguyễn Tự Công Hoàng