

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000  
Bảo tồn và phát triển du lịch bền vững khu vực làng chài xã Nhơn Lý,  
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 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 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 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 và 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 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Căn cứ kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 27/8/2020; đề nghị của UBND thành phố Quy Nhơn tại Tờ trình số 355/TTr-UBND ngày 23/9/2020; đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 345/TTr-SXD ngày 20/10/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Bảo tồn và phát triển du lịch bền vững khu vực làng chài xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:** Khu vực quy hoạch xây dựng tại xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Biển Đông;
- Phía Nam giáp: Núi Phương Mai và Biển Đông;
- Phía Đông giáp: Núi Cẩm;
- Phía Tây giáp: Suối Cả.

*Tổng quy mô diện tích quy hoạch: 94,09ha.*

### **3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch xây dựng nhằm bảo tồn, gìn giữ và phát huy các giá trị kiến trúc, cảnh quan, văn hóa truyền thống làng chài và xây dựng mô hình mẫu phát triển du lịch cộng đồng theo hướng bền vững; làm cơ sở để quản lý, đầu tư các dự án hạ tầng, du lịch tại xã Nhơn Lý, góp phần thúc đẩy phát triển du lịch và kinh tế - xã hội của địa phương.

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

### **4. Quy hoạch phân khu chức năng:** Chia làm 05 khu vực, cụ thể:

#### **a) Khu 1: Khu vực làng chài Bãi Bắc**

- Vị trí: phía bãi biển Bắc, phía Đông giáp núi Cẩm và Eo Gió; phía Nam giáp khu Trung tâm hành chính xã; phía Tây giáp Khu làng mới.

- Quy mô: diện tích khoảng 17,97 ha.

- Tính chất chức năng: Là khu vực làng chài hiện hữu cần bảo tồn, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, phát huy văn hóa làng chài Nhơn Lý để phát triển các loại hình du lịch phù hợp. Tổ chức hoạt động dẫn đoàn tham quan, cho du khách trải nghiệm cuộc sống sinh hoạt của người dân làng chài, định hướng tổ chức dịch vụ homestay để thu hút khách, đa dạng hóa sản phẩm du lịch.

- Tổ chức không gian:

+ Nhà ở xây dựng theo địa hình tự nhiên, chiều cao công trình tăng dần từ phía biển vào bên trong trung tâm. Khu vực làng chài hiện hữu có mật độ xây dựng cao nên cần khai thác, cải tạo các không gian sẵn có: sân vườn, ngã giao nhau, các giếng nước chung,... làm nơi sinh hoạt cộng đồng và phục vụ tham quan.

+ Không gian mở mặt tiền phía biển, tổ chức các hoạt động và dịch vụ đa dạng nhằm tăng tính sinh động, đồng thời bảo tồn không gian sinh hoạt cộng đồng của người dân làng chài, như: Tổ chức các không gian ăn uống, nối tiếp từ khu dịch vụ của Khu du lịch Suối Cả gồm các dịch vụ nhà nghỉ, khách sạn, quán ăn, cà phê... Hình thức kiến trúc khu vực này lấy lại những chi tiết của khu làng, các không gian mở phục vụ thương mại phải có giải pháp che chắn kiến trúc mới bằng cây xanh cho phù hợp.

### **b) Khu 2: Khu vực làng chài Bãi Nam**

- Vị trí: Phía Bắc giáp khu trung tâm hành chính xã; phía Nam giáp biển; phía Tây giáp Khu dân cư Tây Nam Nhơn Lý; phía Đông giáp núi Cẩm.

- Quy mô diện tích khoảng 30,93 ha.

- Tính chất chức năng: Là khu vực làng chài hiện hữu cần bảo tồn, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, phát huy văn hóa làng chài Nhơn Lý để phát triển các loại hình du lịch phù hợp. Tổ chức hoạt động dẫn đoàn tham quan, cho du khách trải nghiệm cuộc sống sinh hoạt của người dân làng chài, tổ chức dịch vụ homestay để thu hút khách đa dạng hóa sản phẩm du lịch.

- Tổ chức không gian:

+ Không gian mặt biển tổ chức nhiều hoạt động khác nhau phục vụ cộng đồng dân cư và du khách, như: Khu vực dành cho các hoạt động làng chài, kiểm soát phát triển các không gian nghỉ, quán giải khát cho khách du lịch dừng chân và chuẩn bị di chuyển ra khu du lịch.

+ Khu vực sản xuất, sơ chế hải sản tại chỗ: Không gian lao động của người dân làng chài, tổ chức các hoạt động tham quan, mua bán và các dịch vụ thương mại; khu vực dưới chân taluy tổ chức cây xanh tạo không gian nghỉ ngơi, điểm tập trung cho khách đoàn; một số vị trí phía trên taluy tổ chức điểm ngắm cảnh biển; không gian khai thác dịch vụ homestay, mở rộng ra bờ biển tổ chức cắm trại, vui chơi trên bãi cát.

### **c) Phân khu 3: Khu trung tâm hành chính hiện hữu và dân cư mới**

- Vị trí: Trung tâm xã, phía Bắc và phía Nam giáp 2 khu vực làng chài; phía Đông giáp dãy núi Cẩm, phía Tây giáp công viên trung tâm.

- Quy mô: diện tích 16,63 ha.

- Tính chất chức năng: Là khu vực tập trung các công trình công cộng, hành chính của xã, các khu dân cư hiện hữu, khu tái định cư cần hoàn thiện và chỉnh trang.

- Tổ chức không gian:

+ Chính trang các khu dân cư hiện hữu đồng thời bổ sung các công trình công cộng dịch vụ, ưu tiên đầu tư các công trình công cộng, dịch vụ, y tế, giáo dục thiết yếu phục vụ dân cư.

+ Khu vực nhà văn hóa và công viên sẽ là điểm đón khi vào trung tâm, đây là nơi sinh hoạt cộng đồng, tổ chức trình diễn các lễ hội truyền thống ngoài trời phục vụ người dân và du khách, là điểm vui chơi giải trí cho người dân khu vực, nâng cao chất lượng sống của cộng đồng dân cư hiện hữu.

+ Các dãy nhà phố thương mại kết hợp lưu trú, chợ trung tâm truyền thống sẽ kinh doanh buôn bán các mặt hàng ẩm thực, đồ thủ công truyền thống, đặc sản địa phương.

#### **d) Phân khu 4: Khu làng mới – khu dân cư suối Cả**

- Vị trí nằm về phía Tây khu vực quy hoạch, có các giới cận: Phía Tây và phía Bắc giáp suối Cả và biển; phía Đông giáp làng chài Bãi Bắc; phía Nam giáp công viên trung tâm và Khu đô thị Tây Nam Nhơn Lý.

- Quy mô: diện tích khoảng 14,15 ha.

- Tính chất chức năng: Là khu vực dân cư mới thấp tầng, phát triển dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, đồng thời chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Khu vực là nơi bổ sung các công trình chức năng còn thiếu phục vụ dân cư khu vực.

- Tổ chức không gian: Tổ chức khu ở hỗn hợp mật độ trung bình, kết hợp phát triển thương mại dịch vụ và du lịch; có kết nối từ khu vực trên đồi cát, qua công viên trung tâm và hướng ra không gian công cộng ở mặt biển Bắc; khu vực thương mại dịch vụ có vị trí sát biển gắn kết với khu vực quảng trường biển, tạo không gian hoạt động năng động, tổ chức thành tuyến phố theo hình thái đô thị làng chài hiện hữu; nơi diễn ra các hoạt động du lịch thường ngày, các hoạt động vui chơi, ăn uống, giải trí về đêm thu hút dân cư và du khách; tổ chức các hoạt động sự kiện có kiểm soát nhằm hạn chế ảnh hưởng đến khu vực làng chài.

#### **đ) Phân khu 5: Khu công viên trung tâm**

- Vị trí: trung tâm bán đảo Nhơn Lý, quy mô diện tích khoảng 15,19 ha.

- Tính chất chức năng: Là khu công viên trung tâm, quỹ đất dự trữ cho khu vực đồng thời là vùng đệm cho khu vực làng chài hiện hữu.

- Tổ chức không gian: Quỹ đất công viên trung tâm lớn tạo ra một điểm đón thu hút, ấn tượng ngay từ lối tiếp cận vào xã.

- Cảnh quan: Tổ chức cây xanh cảnh quan tạo thành một công viên cây xanh lớn, có thể tổ chức các hoạt động sự kiện lớn khi cần thiết; hạn chế tác động của gió, bão mang cát ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh, chỉnh trang các lối vào tiếp cận, tạo mỹ quan khu vực điểm đón.

### **5. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu**

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>89,32</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>56,89</b>	<b>60,47</b>
1.1	Đất ở làng xóm	43,19	45,91
1.2	Đất ở hiện trạng	9,63	10,24
1.3	Đất ở hỗn hợp	4,07	4,33
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>7,21</b>	<b>7,67</b>
2.1	Đất y tế	0,29	0,31
2.2	Đất văn hóa	0,35	0,38
2.3	Đất chợ	0,23	0,25
2.4	Đất giáo dục	2,70	2,87
	<i>Trường mầm non</i>	<i>0,76</i>	
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>0,84</i>	
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>1,10</i>	
2.5	Đất công cộng đơn vị ở khác	2,04	2,17
2.6	Đất hành chính cơ quan	0,47	0,50
2.7	Đất thương mại dịch vụ	1,12	1,19
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>14,58</b>	<b>15,50</b>
3.1	Cây xanh công viên - quảng trường	13,32	14,16
3.2	Cây xanh – thể dục thể thao	0,92	0,98
3.3	Cây xanh cách ly	0,34	0,36
<b>4</b>	<b>Đất giao thông - bãi xe</b>	<b>10,63</b>	<b>11,29</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>4,8</b>	
<b>1</b>	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	<b>1,40</b>	<b>1,48</b>
<b>2</b>	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>3,37</b>	<b>3,59</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>94,09</b>	<b>100,00</b>

**6. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:**

- Quy mô dân số khoảng: 10.143 người
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 94,09ha.

**Bảng chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc**

Stt	Chỉ tiêu	Định hướng quy hoạch	Đơn vị
<b>I</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>		
	- Khu làng chài bãi Bắc	<b>60 - 80</b>	<b>%</b>
	- Khu làng chài bãi Nam	<b>60 - 80</b>	<b>%</b>
	- Khu trung tâm hành chính xã	<b>70 - 80</b>	<b>%</b>
	- Khu làng mới	<b>80</b>	<b>%</b>

	- Khu công viên trung tâm	5	%
<b>II</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>1 - 5</b>	<b>Tầng</b>
	- Khu làng chài bãi Bắc	1 - 3	Tầng
	- Khu làng chài bãi Nam	1 - 3	Tầng
	- Khu trung tâm hành chính xã	3 - 5	Tầng
	- Khu làng mới	2 - 3	Tầng
	- Khu công viên trung tâm	1	Tầng
<b>III</b>	<b>Hệ số sử dụng đất toàn khu</b>	<b>3</b>	<b>Lần</b>

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Do khu vực dự án có chức năng bảo tồn và phát triển du lịch bền vững nên hạn chế san lấp, cao độ nền bám sát theo địa hình tự nhiên để đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy, tránh thay đổi lớn cao độ nền, đồng thời đảm bảo điều kiện kết nối các khu vực lân cận.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Khu vực quy hoạch phân thành các lưu vực thoát nước chính theo nguồn tiếp nhận nước mưa là nhánh Suối Cả, biển phía Bắc và biển phía Nam. Khu vực trung tâm xã Nhơn Lý và khu Suối Cả bố trí công thoát nước dọc theo các tuyến đường giao thông hiện trạng.

### b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tổ chức tuyến đường bộ Nam Học viện Golf, nối từ đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc Lộ 19B) đến Suối Cả, có lộ giới 45m.

- Giao thông trong làng chài hiện hữu: Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư có lộ giới từ 1-5m; 10m-12m. Giao thông trong khu vực đi bộ phục vụ khách du lịch là chủ yếu, hạn chế các phương tiện bên ngoài lưu thông. Cải tạo chỉnh trang, mở rộng các ngã giao tạo cảm giác thông thoáng, rộng mở, tăng tầm nhìn. Kết cấu mặt đường, sử dụng kết cấu BTXM hoặc lát đá... dùng vật liệu có màu sắc, hoa văn tương đồng với đặc điểm kiến trúc hiện hữu của làng chài.

- Khu vực xây dựng mới: Đối với khu vực trung tâm xã và khu Suối Cả áp dụng tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm; bố trí các tuyến đường chính mới có lộ giới 14m, 18m, 20m. Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 10-12m.

- Bãi đỗ xe: Sử dụng bãi đỗ xe hiện hữu tại khu vực cửa ngõ, đối diện đồn Biên phòng. Quy hoạch bãi đỗ xe mới tại công viên trung tâm và một bãi đỗ xe tại khu Suối Cả để phục vụ các phương tiện giao thông cơ giới.

- Bến tàu biển ở phía Đông Nam khu quy hoạch, phục vụ nhu cầu đánh bắt hải sản, một phần phục vụ nhu cầu du lịch.

**c) Quy hoạch cấp nước:** Tổng nhu cầu sử dụng nước tính toán: 2.200m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nguồn cấp từ Khu kinh tế Nhơn Hội, xây dựng hệ thống đường ống cấp nước mới theo các tuyến đường quy hoạch để cung cấp cho các khu vực.

**d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:** Tổng công suất dự kiến khoảng 4.400 kVA. Nguồn cấp đầu nối vào tuyến 22kV từ trạm 110/22kV Nhơn Hội.

**đ) Quy hoạch thông tin liên lạc:** Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế. Hệ thống cáp thông tin liên lạc tổ chức đi ngầm.

**e) Quy hoạch hệ thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Khu vực làng chài Bãi Bắc và Bãi Nam xây dựng cải tạo mương thoát nước mưa và thoát nước thải nửa chung; xây dựng tuyến cống bao và hố ga tách dòng dọc đường ven biển để xử lý đảm bảo theo quy định. Khu vực trung tâm xã Nhơn Lý và khu Suối Cả xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa tại các tuyến đường giao thông.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cục bộ theo phân khu để xử lý đạt chuẩn môi trường theo quy định trước khi thoát ra môi trường.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chung của thành phố để xử lý theo quy định. Bố trí các thùng rác tại các điểm dân sinh, dịch vụ công cộng, đảm bảo sự thuận tiện cho cư dân và du khách.

**g) Nghĩa trang:** Di dời nghĩa trang hiện trạng của xã về vị trí mới. Việc chôn mới sẽ được bố trí tại khu chôn cất tập trung của Khu kinh tế Nhơn Hội.

**8. Quy định quản lý xây dựng:** kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

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

2. UBND thành phố Quy Nhơn chủ trì, 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 các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; lập và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc khu vực theo quy định của Luật Kiến trúc năm 2019 và lập danh mục các công trình kiến trúc có giá trị làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc công trình tại khu vực, đảm bảo mục tiêu bảo tồn làng chài để phục vụ phát triển du lịch tại khu vực.

- Giao các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung đồ án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật nội dung đồ án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định, triển khai các bước tiếp theo 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, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K4, K6, K14, K16.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Châu**