

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp, phường Ghèn 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 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 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 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 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 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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;*

*Căn cứ Văn bản số 4012/UBND-KT ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh về việc lập nhiệm vụ điều chỉnh 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;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày 21/7/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ 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: 27.000m<sup>2</sup>.

**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.

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT12694 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/7/2020 và không thay đổi tính chất, chức năng theo quy hoạch đã được duyệt.

#### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

- Tổng diện tích dự án 27.000m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa: 25%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: 0,5 lần.

- Việc bố trí các công trình xây dựng trong khu du lịch phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam và các quy định pháp luật Nhà nước hiện hành.

#### **6. Nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:**

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng khu đất; các đặc điểm về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Các quy định của quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt.

b) Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với từng khu chức năng, xác định hạng của các công trình trong khu vực quy hoạch. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, tổ chức cây xanh, sân vườn, mặt nước trong khu vực quy hoạch và đề xuất thiết kế đô thị.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng trên cơ sở bám sát địa hình tự nhiên, giữ gìn cảnh quan tự nhiên vốn có tại khu vực; nghiên cứu giải pháp phòng chống ngập úng, khả năng chống ngập lụt do biến đổi khí hậu, nước biển dâng, tính toán khối lượng đào đắp; lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- Giao thông: Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới đường; tổ chức giao thông, phân loại đường, mặt cắt; hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật; tổ chức bãi đỗ xe; cắm mốc đường đỏ (nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới và các mốc toạ độ cần thiết); xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

- Cấp nước: Căn cứ theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước; xác định các giải pháp cấp nước bao gồm nguồn nước, đề xuất các giải pháp về tiết kiệm nước, thu gom và tái sử dụng nước ngọt và giải pháp bảo vệ nguồn nước; xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn khu; thiết kế mạng đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước,

mạng lưới phân phối (chiều dài, đường kính, các hõng cứu hoả); xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

- **Cấp điện:** Xác định nguồn cấp điện; chỉ tiêu cấp điện áp dụng theo từng loại hình sử dụng điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng của toàn khu vực và từng nhóm công trình; quy hoạch mạng lưới cấp điện, trạm phân phối, tuyến cấp điện; đề xuất các giải pháp quy hoạch tiết kiệm năng lượng, các giải pháp khai thác sử dụng năng lượng sạch; xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

- **Thoát nước mặt:** Xác định các lưu vực thoát nước chính, hệ thống công thoát nước mưa chính và hồ, kênh nước, giải pháp thoát nước mưa tổng thể, mạng lưới thoát nước mưa trong ranh giới quy hoạch và các điểm đầu nối ngoài ranh giới; đề xuất giải pháp phòng tránh và giảm nhẹ thiệt hại do thiên tai (bão, nước biển dâng,...); xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

- **Thông tin liên lạc:** Tính toán nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn khu vực và từng nhóm công trình; xác định mạng chuyển mạch, mạng dịch vụ viễn thông, mạng ngoại vi và hệ thống truyền dẫn.

- **Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:** Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; đề xuất thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo mô hình thoát nước riêng; phương án cụ thể cho hệ thống công, trạm bơm, trạm xử lý, các công trình dịch vụ, công trình quản lý; nghiên cứu giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường; vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, bố trí vành đai cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách về môi trường theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, nước thải sau khi xử lý đảm bảo QCVN 14:2008/BTNMT; xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí.

- **Cắm mốc đường đỏ:** Lập hồ sơ cắm mốc và chỉ giới đường đỏ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**7. Thành phần hồ sơ:** Thực hiện theo quy định của 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.

**8. Nguồn vốn:** Vốn của nhà đầu tư

**9. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết nêu trên trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.

**10. Các nội dung có liên quan:**

- Việc điều chỉnh quy hoạch làm tăng hệ số sử dụng đất thì nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính tăng thêm sau khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Về đấu nối giao thông: Thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung vị trí đấu nối hoặc đề xuất giải pháp quy hoạch tuyến đường gom tập trung về điểm đấu nối đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2473/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 theo quy định.

- Về tiến độ thực hiện dự án: Nhà đầu tư phải lập thủ tục điều chỉnh tiến độ tại quyết định chủ trương đầu tư theo quy định.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch, lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thông qua Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan hướng dẫn nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, tổ chức thẩm định, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định của pháp luật, báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, 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./.

**Nơi nhận:**

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

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**