

Số: 1587/QĐ-UBND

Quy Nhơn, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian  
du lịch biển Bãi Trước xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

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; 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 của Chính phủ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch Xây dựng vùng liên huyện, Quy hoạch xây dựng vùng huyện, Quy hoạch Đô thị, Quy hoạch xây dựng khu chức năng và Quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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 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 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-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ 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 Thông báo số 16/TB-UBND ngày 17/01/2022 của UBND tỉnh về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Phi Long tại buổi thăm, chúc Tết Nguyên đán Nhâm Dần 2022 và làm việc với Thường trực Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ Việt Nam xã Nhơn Châu về một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm phát triển xã đảo thời gian đến;

Căn cứ Văn bản số 1937/UBND-ĐT ngày 17/6/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc đề xuất phương án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị khu vực Bãi Trước xã Nhơn Châu;





Căn cứ Thông báo số 746/TB-UBND ngày 5/8/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo phương án thiết kế quy hoạch khu vực Bãi trước xã Nhơn Châu.

Căn cứ Kết luận số 114-KL/TU ngày 17/08/2022 của Thành ủy Quy Nhơn về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy (khóa XIV) tại Hội nghị lần thứ 46;

Căn cứ Quyết định số 8481/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế và Dự toán chi phí lập Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch biển Bãi Trước, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 285/SXD-QHKT ngày 08/02/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch biển Bãi trước xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Xét Tờ trình số 369/TTr-QLĐT ngày 28/03/2023 của Phòng Quản lý đô thị thành phố.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Không gian du lịch biển Bãi trước xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn.

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

a) Khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực thuộc Bãi Trước, xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn, có giới cận:

- Phía Nam giáp: Biển Đông.
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông và Tây giáp: Núi.

b) Tổng diện tích lập quy hoạch: 80.161,4m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất, chức năng và mục tiêu quy hoạch:**

- Là khu chức năng đặc thù bao gồm không gian công cộng, dịch vụ, văn hóa, công viên biển phục vụ du lịch và cộng đồng dân cư; Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Nhơn Châu đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 11/01/2023.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

**4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế xã hội:**

STT	Nhóm chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình hạ tầng xã hội		16.921,4	21,1



1.1	Đất văn hóa (gồm cả khu sinh hoạt cộng đồng)		539,7	
	<i>Trụ sở thôn Trung hiện hữu</i>	CC1	116,6	
	<i>Trụ sở thôn Đông hiện hữu</i>	CC2	423,1	
1.2	Đất y tế (Trạm y tế xã Nhơn Châu)	CC3	667,7	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	11.302,5	14,1
1.4	Đất thương mại, dịch vụ		4.411,5	5,5
	<i>Chợ Nhơn Châu hiện hữu</i>	CC4	250,2	
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (QH mới)</i>	CC5	540,7	
	<i>Đất dịch vụ du lịch (QH mới)</i>	CC6	3.445,8	
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (QH mới)</i>	CC7	174,8	
2	Đất cơ quan, trụ sở (Điện lực Nhơn Châu)	DIEN	695,0	0,9
3	Đất công trình dịch vụ du lịch		11.484,0	14,3
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch</i>	TM1	9.913,6	
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch</i>	TM2	1.570,4	
4	Đất di tích, tôn giáo		1.223,0	1,5
	<i>Miếu Kim Mộc (hiện hữu mở rộng)</i>	DT1	383,3	
	<i>Lăng Ông Nam Hải (hiện hữu)</i>	DT2	484,4	
	<i>Miếu Hỏa (hiện hữu)</i>	DT3	74,0	
	<i>Miếu Thổ (hiện hữu)</i>	DT4	119,4	
	<i>Đình Thành hoàng (hiện hữu mở rộng)</i>	DT5	161,9	
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế		2.063,0	2,6
	<i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>	CXCD1	702,5	
	<i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>	CXCD2	1.360,5	
6	Đất đường giao thông		29.151,3	36,4
7	Bãi đỗ xe		1.255,0	1,6
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		8.538,0	10,7
	<i>Kè (hiện hữu)</i>		4.964,0	
	<i>Cầu cảng (hiện hữu)</i>		558,3	
	<i>Quảng trường</i>	QT	2.880,7	
	<i>Trạm xử lý nước thải</i>	XLNT	135,0	
9	Đất an ninh (công an Nhơn Châu)	CA	276,5	0,3
10	Đất quốc phòng (Trạm kiểm soát biên	QP	122,4	0,2



	phòng)			
11	Mặt nước		605,8	0,8
12	Bãi cát		9.081,0	11,3
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>80.161,4</b>	<b>100,0</b>

### 5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, chiều cao tầng đối với các loại đất được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

### 6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

#### a) San nền:

- Đối với các khu hiện trạng ổn định, giữ nguyên cao độ san nền. Các khu quy hoạch mới, chủ yếu san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, không làm biến đổi lớn đến cảnh quan tại khu vực.

- Cao độ san nền cao nhất + 32,5m, cao độ san nền thấp nhất + 2,40m.

#### b) Thoát nước mặt:

- Đầu tư cải tạo hệ thống thoát nước về suối thôn Trung hiện hữu và thoát ra biển. Quy hoạch cống hóa suối hiện trạng kết hợp đường phục vụ dân sinh.

- Bố trí các tuyến cống hộp, mương đập đan với khẩu độ phù hợp để thu gom nước mưa, dẫn xả ra biển Đông.

#### c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: quy hoạch tuyến giao thông thủy nội địa kết nối thành phố Quy Nhơn đi đảo Nhơn Châu. Đầu tư xây dựng, vận hành tuyến giao thông thủy công cộng chất lượng cao, tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, hàng hóa và khách du lịch. Quy hoạch mới cầu cảng tại vị trí theo quy hoạch quốc phòng.

- Giao thông nội bộ: mạng lưới giao thông nội bộ chủ yếu bám theo hiện trạng, quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 5m đến 13m, hệ thống sân, đường nội bộ để phục vụ giao thông đi lại trong khu quy hoạch.

#### d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 48 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước sạch cấp từ dự án hồ chứa nước hiện hữu. Khuyến khích xây dựng các bể chức nước ngọt phục vụ dân sinh từ nguồn nước mặt tại khu vực. Về lâu dài nghiên cứu sử dụng nguồn nước từ lọc nước biển hoặc phương án chở nước ngọt từ đất liền phục vụ khu vực quy hoạch.

#### đ) Cấp điện:

- Xây dựng hệ thống cấp điện đi nổi kết hợp đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 339kVA.



- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn điện lưới quốc gia, ưu tiên phát triển hệ thống năng lượng xanh (điện mặt trời trên mái nhà, điện gió quy mô nhỏ phục vụ sinh hoạt).

**e) Vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 33 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải được thu gom và chảy về khu xử lý nước thải tập trung tại khu vực phía Bắc trạm y tế Nhơn Châu hiện hữu theo quy hoạch chung để xử lý theo quy định.

- Quản lý chất thải rắn: tiếp tục xây dựng hệ thống thu gom rác theo Chương trình Phân loại rác tại nguồn. Giai đoạn trước mắt, đầu tư khu đốt rác phía Bắc đảo, về lâu dài ưu tiên sử dụng công nghệ xử lý rác thải thân thiện với môi trường.

**7. Quy định quản lý xây dựng:** Chi tiết kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết.

**8. Chi phí lập quy hoạch: 652.720.000 đồng (làm tròn)** (Sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng chẵn). Trong đó:

Chi phí khảo sát địa hình (tạm tính):	123.561.000 đồng
Chi phí thiết kế quy hoạch:	350.172.720 đồng
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	42.359.760 đồng
Chi phí khác:	
Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	7.844.400 đồng
Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	35.373.929 đồng
Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	31.223.734 đồng
Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	6.484.680 đồng
Chi phí công bố quy hoạch	10.699.722 đồng
Chi phí cắm mốc giới quy hoạch (tạm tính)	45.000.000 đồng

- Chi phí cắm mốc giới theo QH: Lập hồ sơ riêng theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Ghi chú: Đối với các chi phí tạm tính, phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt dự toán chi tiết theo quy định để thực hiện, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách Nhà nước.

**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 định hiện hành của Nhà nước.

2. Phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm phối hợp với UBND xã Nhơn Châu, các 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 theo quy định, gửi hồ sơ quy hoạch





cho Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố, Trưởng các phòng Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Nhơn Châu và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng BĐ;
- CT, các PCT UBND TP;
- VP (LĐ + C11);
- Lưu: VT (12b).

*Quang*



Ngô Hoàng Nam