

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bảo tồn sinh thái biển và khai thác du lịch đảo Cù Lao Xanh, xã Nhơn Châu, 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 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng. 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 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-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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 2509/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh; Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 06/4/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái FLC Cù Lao Xanh, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 32-KL/TU ngày 29/4/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 2520/UBND-KT ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh về phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bảo tồn sinh thái biển và khai thác du lịch đảo Cù Lao Xanh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 155/TTr-SXD ngày 24/6/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 06/4/2018, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu bảo tồn sinh thái biển và khai thác du lịch đảo Cù Lao Xanh, xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ diện tích các chức năng và bố trí công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất tại khu vực đảm bảo tính khả thi xây dựng công trình, cụ thể:

a) Các nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh cục bộ vị trí xây dựng công trình và diện tích của các chức năng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch.

- Điều chỉnh diện tích đất khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng riêng.

- Điều chỉnh nội dung số liệu sử dụng đất của đất thương mại dịch vụ, thống kê diện tích xây dựng công trình cụ thể và chi tiết phục vụ quản lý quy hoạch, xây dựng và làm cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo.

- Điều chỉnh phần diện tích mặt nước biển đưa ra khỏi khu vực sử dụng riêng để sử dụng chung cho dự án và người dân xã Nhơn Châu. Phần diện tích mặt nước biển không giao cho nhà đầu tư.

- Bổ sung khu vực bãi đáp trực thăng có diện tích 723 m². Việc cấp phép, vận hành bãi đỗ trực thăng sẽ được xem xét sau khi có ý kiến chấp thuận của các cơ quan quản lý có thẩm quyền, đảm bảo an ninh, an toàn theo quy định.

- Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực thực hiện dự án (sử dụng riêng)	409.959,0	41,22
1	Diện tích xây dựng công trình	35.020,6	3,52
2	Đất cây xanh, núi, bãi đá	359.545,4	36,16

3	Đất giao thông	14.670,1	1,48
3.1	Đất bãi đỗ xe điện	476,8	
3.3	Đất giao thông	14.193,3	
4	Bãi đỗ trực thăng	723,0	0,07
B	Khu vực sử dụng chung	584.435,0	58,78
1	Đất cây xanh	39.035,6	3,92
2	Mặt nước biển	492.153,0	49,49
3	Đất bãi đá, bãi cát	52.725,6	5,30
4	Đất quảng trường	261,1	0,03
5	Đất giao thông	259,7	0,03
Tổng cộng		994.394,0	100,00

Nội dung quy hoạch cơ cấu sử dụng đất quy định khu vực sử dụng riêng là ranh giới để chủ đầu tư thực hiện dự án. Đối với khu vực sử dụng chung là phạm vi ranh giới của khu vực mà các tổ chức, cá nhân có liên quan cùng sử dụng; có trách nhiệm bảo vệ tôn tạo, giữ gìn và phát huy các giá trị cảnh quan nhằm bảo tồn sinh thái, phục vụ du lịch và các hoạt động khác.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc sau khi điều chỉnh:

- Mật độ xây dựng toàn dự án (không bao gồm diện tích mặt nước biển) 7%.
- Tầng cao xây dựng các công trình: 01 tầng.

- Các công trình dịch vụ, lưu trú (dịch vụ tiện ích, Biệt thự nghỉ dưỡng, Bungalow): Biệt thự nghỉ dưỡng 175 căn; Bungalow 39 căn; công trình phụ trợ (Nhà tiếp đón, Trung tâm dịch vụ biển, Club house, công trình dịch vụ cảnh quan) và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

c) Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Chủ yếu san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, không làm biến đổi lớn đến cảnh quan tại khu vực.

- Giao thông: Điều chỉnh các tuyến đường nội bộ đi giữa sườn dốc do không thuận lợi đầu tư. Sử dụng tuyến đường hiện trạng để kết nối chung. Bố trí vị trí bãi đáp trực thăng diện tích 723m².

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí phân tán tùy theo địa hình và xử lý cục bộ tại công trình đạt chuẩn theo quy định trước khi thoát ra môi trường.

- Cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước 1.134,5 m³/ngày.đêm. Nguồn cấp từ nguồn cấp nước chung của xã Nhơn Châu và nguồn cấp nước do chủ đầu tư bổ sung từ đất liền để đảm bảo phục vụ cho khu du lịch.

- Cấp điện: Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 976,75 kVA. Nguồn điện từ lưới điện cung cấp chung cho xã đảo Nhơn Châu. Phương án đấu nối sẽ được thỏa thuận cụ thể khi triển khai dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện theo Văn bản số 3519/UBND-TH ngày 17/6/2021 của UBND tỉnh, xem xét ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Văn bản số 1375/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/6/2021, rà soát lại theo quy định của pháp luật về đầu tư và các quy định hiện hành liên quan đến việc chấp thuận đầu tư của dự án để thực hiện theo quy định; trường hợp phải đấu giá, đấu thầu dự án thì thực hiện việc đấu giá, đấu thầu theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện các thủ tục đất đai cho dự án theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, triển khai các nội dung công việc liên quan để triển khai quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 06/4/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư 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;
- BCHQS tỉnh;
- BCH BĐBP tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K16.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng