

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu du lịch sinh thái và nhà ở Văn Phong, huyện Tây Sơn**

**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 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 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 trưởng 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 về việc 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; 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 Ủy ban nhân dân tỉnh;*

*Căn cứ Kết luận số 32-KL/TU ngày 29/4/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 2519/UBND-KT ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh về phương án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Văn Phong, huyện Tây Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 137/TTr-SXD ngày 28/5/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và nhà ở Văn Phong, huyện Tây Sơn.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**

a) Khu vực quy hoạch thuộc xã Tây Giang, huyện Tây Sơn, gồm 3 phân khu A1, A2, A3. Giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất đồi núi và đất hoa màu.
- Phía Nam giáp: Sông Kôn.
- Phía Đông giáp: Đất đồi núi.
- Phía Tây giáp: Đất đồi núi, dân cư hiện trạng và đất hoa màu.

b) Quy mô quy hoạch khoảng 72,75 ha, gồm 3 phân khu.

- Khu A1: Diện tích khoảng 38,75 ha, trong đó:
  - + Diện tích đất liền khoảng 24,81 ha;
  - + Diện tích mặt nước khoảng 13,94 ha.
- Khu A2: Diện tích khoảng 19,14 ha.
- Khu A3: Diện tích khoảng 12,49 ha, trong đó:
  - + Diện tích đất liền khoảng 3,66 ha;
  - + Diện tích mặt nước khoảng 8,83 ha.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch điểm dân cư kết hợp trang trại; khu du lịch sinh thái, tham quan vui chơi giải trí và dịch vụ nghỉ dưỡng nhằm khai thác thế mạnh về cảnh quan thiên nhiên dọc kênh Văn Phong kết hợp với du lịch văn hóa, lịch sử, tạo động lực phát triển kinh tế cho địa phương.

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước lập quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng tiếp theo theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:** Đồ án được quy hoạch thành 03 phân khu, cụ thể:

- Phân khu A1, với chức năng Khu du lịch trải nghiệm, kết hợp lưu trú du lịch, bao gồm 09 tiểu khu với 01 tiểu khu trung tâm, 07 tiểu khu là đất du lịch trải nghiệm kết hợp lưu trú du lịch, 01 tiểu khu là công viên ven sông kết hợp vui chơi giải trí trên mặt nước.

- Phân khu A2, với chức năng chính là khu ở sinh thái kết hợp nông trại và lưu trú du lịch, bao gồm 02 tiểu khu được phân chia ranh giới bởi đường bê tông liên xã.

- Phân khu A3, với chức năng chính là khu dịch vụ thương mại và vui chơi giải trí ven sông, bao gồm 02 tiểu khu được phân chia ranh giới bởi đường bê tông liên xã.

**Bảng quy hoạch sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích khu quy hoạch</b>		<b>72,75</b>	<b>100</b>
<b>A</b>	<b>PHÂN KHU A1: Khu du lịch trải nghiệm (farmstay) kết hợp lưu trú du lịch</b>	<b>38,75</b>	<b>53,26</b>
1	Đất công cộng, dịch vụ	<b>1,02</b>	
	<i>Đất khu nhà điều hành</i>	0,38	
	<i>Đất khu nhà hàng nổi</i>	0,63	
2	Đất dịch vụ thương mại	<b>23,91</b>	
	<i>Đất khu du lịch trải nghiệm, kết hợp lưu trú du lịch</i>	11,51	
	<i>Khu vui chơi giải trí trên mặt nước</i>	12,40	
3	Đất cây xanh, mặt nước	<b>4,96</b>	
	<i>Đất công viên cảnh quan ven sông</i>	1,84	
	<i>Đất công viên công cộng</i>	0,90	
	<i>Mặt nước cảnh quan</i>	2,23	
4	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	<b>8,86</b>	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	1,00	
	<i>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</i>	7,86	
<b>B</b>	<b>PHÂN KHU A2: Khu ở sinh thái kết hợp nông trại và lưu trú du lịch</b>	<b>19,14</b>	<b>26,31</b>
1	Đất khu ở	<b>11,51</b>	
2	Đất công cộng	<b>0,62</b>	
	<i>Đất trung tâm điều hành</i>	0,31	
	<i>Đất công cộng</i>	0,31	
3	Đất dịch vụ thương mại	<b>1,01</b>	
4	Đất cây xanh	<b>0,63</b>	
5	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	<b>4,09</b>	
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	0,45	
	<i>Đất hạ tầng, đường giao thông phân khu</i>	3,64	
6	Đất hành lang thoát nước	<b>1,28</b>	
<b>C</b>	<b>PHÂN KHU A3: Khu dịch vụ thương mại và vui chơi giải trí ven sông</b>	<b>12,49</b>	<b>17,17</b>
1	Đất công cộng	<b>0,51</b>	
	<i>Quảng trường</i>	0,51	
2	Đất dịch vụ thương mại	<b>1,53</b>	
	<i>Đất khu vui chơi giải trí</i>	0,88	
	<i>Đất khu nhà hàng</i>	0,65	
3	Đất cây xanh	1,47	
4	Đất hành lang thoát nước	0,15	
5	Mặt nước	<b>8,83</b>	

	<i>Khu vui chơi giải trí trên mặt nước</i>	8,83	
<b>D</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>2,37</b>	<b>3,26</b>

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

### **5.1. Các chỉ tiêu quản lý chung toàn khu:**

- Quy mô khách tham quan, lưu trú phục vụ tối đa khoảng 1.500 người;
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,5 lần.
- Việc xây dựng công trình bố trí đảm bảo hành lang đê, kè dọc sông Kôn theo quy định. Phương án thiết kế công trình sẽ được xem xét cụ thể theo quy hoạch chi tiết, theo dự án đầu tư.

### **5.2. Các chỉ tiêu quản lý từng phân khu:**

#### a) Phân khu A1:

- Tính chất: Khu du lịch trải nghiệm (farmstay) kết hợp lưu trú du lịch.
- Diện tích đất: 38,75ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất từng khu đất cụ thể theo từng chức năng được quy định trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo hồ sơ quy hoạch.

#### b) Phân khu A2:

- Tính chất: Khu ở sinh thái kết hợp nông trại và lưu trú du lịch.
- Diện tích đất: 19,14 ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất từng khu đất cụ thể theo từng chức năng được quy định trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo hồ sơ quy hoạch.

#### c) Phân khu A3:

- Tính chất: Khu dịch vụ thương mại và vui chơi giải trí ven sông.
- Diện tích đất: 12,49 ha.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất từng khu đất cụ thể theo từng chức năng được quy định trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo hồ sơ quy hoạch.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Quy hoạch san nền: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, không san gạt với quy mô lớn làm thay đổi cảnh quan tự nhiên tại khu vực. Cao độ thiết kế cao nhất +60.0m cao độ thiết kế thấp nhất +25.0m. Hướng thoát theo địa hình tự nhiên thoát ra sông Kôn. Việc thi công san nền phải phù hợp địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước bề mặt tốt, giảm thiểu khối lượng san lấp mặt bằng, đảm bảo cảnh quan không gian khu vực và đặc thù của án.

b) Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Tận dụng tối đa hệ thống thoát nước tự nhiên và hướng san nền của khu vực quy hoạch. Nước mưa được thu gom và đấu nối với hệ thống các mương, suối và kênh tiêu hiện trạng trong khu vực.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Kết nối với tuyến đường bê tông hiện trạng, nền đường 3,5m đi trung tâm thị trấn Phú Phong và tỉnh Gia Lai, mặt cắt lộ giới định hướng quản lý là 30m. Đối với tuyến đường hiện trạng theo đề giữ nguyên, việc thực hiện xây dựng mới tuyến đường phải đảm bảo các quy định về hành lang bảo vệ đê.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ kết nối với các tiểu khu có chiều rộng lòng đường đảm bảo 02 xe lưu thông để kết nối các khu chức năng.

- Bãi đậu xe khách du lịch lưu trú bố trí trong từng phân khu chức năng để phục vụ dự án. Nội dung cụ thể sẽ được xem xét trong các đề án quy hoạch chi tiết và giải pháp thiết kế cụ thể của dự án.

- Dọc các ranh khu đất phải có giải pháp bố trí đường ngăn chống cháy lan đối với đất lâm nghiệp xung quanh dự án.

d) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: 420m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến đấu nối từ hệ thống cấp nước trên đường quy hoạch liên xã hoặc sử dụng nguồn nước mặt sông Kôn. Việc sử dụng nguồn nước mặt, nước ngầm (nếu có) phải được cơ quan quản lý tài nguyên nước xem xét chấp thuận trước khi thực hiện.

- Cấp nước chữa cháy: Trong các khu bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo khoảng cách tối đa giữa các trụ theo quy định là 150m.

đ) Cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng để cung cấp cho 02 phân khu; xây dựng 04 trạm biến áp 22/04kV.

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng trong khu du lịch đi ngầm.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 605kVA.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Do phạm vi lập quy hoạch gồm 03 phân khu, nằm tách biệt nhau nên trong từng phân khu, bố trí trạm xử lý riêng đảm bảo theo quy định trước khi thoát ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sau khi được thu gom và đưa về xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn tập trung theo quy hoạch chung của huyện Tây Sơn.

**7. Quy định quản lý:** 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, làm cơ sở để lập các đồ án quy hoạch tiếp theo, triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, bàn giao hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch; rà soát, hướng dẫn cập nhật các đồ án quy hoạch có liên quan theo quy định; theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch chi tiết tiếp theo, thực hiện các dự án đầu tư theo quy định.

3. Giao các sở, ngành liên quan và UBND huyện Tây Sơn, theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, thực hiện các thủ tục có liên quan, từng bước triển khai quy hoạch phân khu được duyệt 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Tây Sơn 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;
- LD9VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K5, K10, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tự Công Hoàng**