

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn
(Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10)**

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; 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 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc 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 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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 Bình Định;

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 Kết luận số 439-KL/TU ngày 28/11/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 9811/UBND-KT ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 377/TTr-SXD ngày 18/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10).

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan tự nhiên xã Nhơn Châu. Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035;

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

3. Quy hoạch sử dụng đất: *(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch; các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc được xác định cụ thể trong tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư theo quy định).*

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp đường hiện trạng; Phía Tây giáp dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích 11.342,2 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Thủy – Hành trình thức tỉnh. Là khu khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, với các tiện ích như nhà hàng, spa và các dịch vụ khác, kết nối với miếu Thủy theo tuyến đường cảnh quan quy hoạch mới.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình: Tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 25%; Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 8.025m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 200-250 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên – Bàn Cờ Tiên:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp núi; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp biển; Phía Tây giáp núi.

- Quy mô diện tích 34.600 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Thổ - Vượt lên giới hạn. Là khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vịnh cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 02 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 10-25%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 17.300 m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 15-20 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp núi; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp núi; Phía Tây giáp biển.

- Quy mô diện tích 24.350,3 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Kim – Địa đàng. Là khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow..., công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 2 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 25%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200 m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 40-50 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển – Cầu tàu:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

- Quy mô diện tích 27.818,5m² (trong đó công viên biển 15.917,1m² và phần cầu tàu quy mô diện tích mặt nước 11.901,4 m²).

- Tổ chức không gian: Là khu quảng trường trung tâm, công viên biển, gắn kết với các hoạt động lễ hội, phố đêm, du lịch cộng đồng, ẩm thực và mua sắm. Khu cầu tàu và neo đậu phục vụ tiếp đón du khách đến đảo.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 1 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 5%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 1.390 m².

- Phần cầu tàu, mặt nước tổng quy mô diện tích khoảng 11.901,4m² (trong đó phần diện tích xây dựng cầu tàu khoảng 1.190m² và mặt nước khoảng 10.711,4m²).

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Chỉ san nền cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình và các sân bãi, đường giao thông, đảm bảo nguyên tắc cân bằng đào đắp tại chỗ và không san gạt tập trung làm ảnh hưởng cảnh quan tự nhiên.

b) Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thoát tự nhiên kết hợp với thu gom thông qua hệ thống hố thu, tự chảy theo các tuyến mương đặt ngầm dọc các trục đường giao thông và thoát ra biển. Bố trí hố ga tiêu năng trước khi xả ra biển.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường bê tông quanh đảo.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông theo đường đồng mức địa hình, đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật kết nối các khu chức năng trong dự án. Đầu nối với tuyến đường đối ngoại tại các vị trí thuận lợi theo địa hình.

- Giao thông cảnh quan: Xây dựng cầu kính phục vụ ngắm cảnh tại điểm số 3, quy hoạch các tuyến đường cảnh quan, đường kết nối phục vụ du lịch hài hòa với tự nhiên, giải pháp kết cấu an toàn, thân thiện, bền vững, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Bãi đậu xe: Quy hoạch trong từng điểm du lịch đảm bảo công suất phục vụ.

- Giao thông thủy: Quy hoạch 01 bến tàu du lịch tại điểm số 10.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Cấp nước từ hồ chứa hiện hữu, kết hợp sử dụng nước mưa, nước mạch từ các bể chứa phân tán ở các điểm du lịch. Tổng nhu cầu dùng nước: 110m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

đ) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Đấu nối với hệ thống cấp điện 22kV hiện có. Tổng nhu cầu dùng điện: 438 kVA.

- Tuyến cáp điện thoại, cáp internet, cáp truyền hình đi ngầm trong gen kỹ thuật để cung cấp cho các khu chức năng.

g) Thoát nước thải và VSMT:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mặt; nước thải được thu gom dẫn về xử lý tại công trình xử lý phân tán tại các điểm. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 87m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom, tập trung xử lý tại lò đốt rác của địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Giao các Sở, ngành có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn, rà soát theo chức năng nhiệm vụ, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh nội dung về kế hoạch sử dụng đất, ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển, quy hoạch khoáng sản, quy hoạch lâm nghiệp (nếu có) và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch 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, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Du lịch, Giao thông vận tải, 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng