

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3198 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 06 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn
(Phân Khu A)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng 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 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 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 2703/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (Phân Khu A);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 234 /TTr-SXD ngày 30/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (Phân Khu A).

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất quy hoạch thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu Du lịch Ghềnh Ráng (giai đoạn 1);
- Phía Nam giáp: Đường vào Bệnh viện Phong và Da liễu Trung ương Quy Hòa;

- Phía Đông giáp: Biển;
- Phía Tây giáp: Đường Mộng Cầm.

b) Quy mô diện tích quy hoạch khoảng: 137,36 ha.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Du lịch núi Xuân Vân, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (Phân Khu A).

- Xây dựng Khu dịch vụ - du lịch nghỉ dưỡng, tận dụng cảnh quan đồi núi tự nhiên, làm điểm phát triển du lịch tham quan, tìm hiểu các di tích, văn hóa tại địa phương gắn với việc tôn tạo, bảo tồn các di tích hiện có.

- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và 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. Bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch đã được phê duyệt. Đánh giá tổng hợp về thực tế phát triển tại khu vực quy hoạch.

b) Quy hoạch sử dụng đất: Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: Quy mô số lượng phòng lưu trú, diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa cho phân khu chức năng, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy hoạch có liên quan, Quy chuẩn xây dựng và các Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành. Kế thừa, cập nhật, khớp nối các dự án đã và đang triển khai thực hiện trong khu vực.

c) Xác định các nguyên tắc phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở điều kiện tự nhiên, hiện trạng; thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Xác định cụ thể loại hình kiến trúc trên cơ sở thích ứng với địa hình tự nhiên, hạn chế san gạt làm ảnh hưởng đến cảnh quan tại khu vực.

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

- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp địa hình tự nhiên; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải (nếu có). Đề xuất giải pháp san nền đảm bảo không làm biến dạng địa hình, ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường; chỉ giới đường đỏ và quy định về chỉ giới xây dựng. Xác định và cụ thể hóa quy hoạch các bãi đỗ xe trong khu vực, kể cả bãi đỗ xe tập kết khách du lịch tại chân núi trước khi vận chuyển đến khu du lịch; xác định hướng tiếp cận dự án, đề xuất giải pháp,

phương tiện vận chuyển khách du lịch.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước; mạng lưới cấp nước; vị trí, quy mô công trình, trạm bơm; mạng lưới đường ống cấp nước, nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy cho dự án; các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước và vệ sinh môi trường:

- + Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước, quy hoạch cụ thể giải pháp thoát nước, đảm bảo không bị xói lở, ảnh hưởng đến các khu vực lân cận và các hạng mục cho khu du lịch.

- + Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Quy hoạch cụ thể vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của thành phố và khu vực tập kết chất thải rắn.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu:

- Toàn bộ diện tích quy hoạch phân khu A là 137,36 ha, dự kiến tổ chức thành các phân khu như sau:

- + Phân khu A1: Nằm phía Nam núi Xuân Vân với tính chất là Khu du lịch văn hóa cộng đồng. Diện tích khoảng 6,84ha, mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

- + Phân khu A2: Nằm phía Đông núi Xuân Vân với tính chất là Khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thấp tầng. Diện tích khoảng 32,42ha, mật độ xây dựng tối đa 19,6%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- + Phân khu A3: Nằm phía Đông núi Xuân Vân với tính chất là Khu khách sạn, bungalow và các tiện ích phục vụ du lịch. Diện tích khoảng 29,13ha, mật độ xây dựng tối đa 10,7%. Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng đối với công trình Khách sạn; Bungalow tối đa 02 tầng.

- + Khu Lâm viên: Là phần diện tích còn lại nằm phía Tây, Bắc, Nam của núi Xuân Vân và nằm xem kẽ giữa các phân khu, tổ chức theo mô hình lâm viên.

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 7%.

6. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo 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.

7. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức thiết kế quy hoạch, thẩm định, trình phê duyệt theo đúng các 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Chủ đầu tư và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT P.C. Thắng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14. /

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Phan Cao Thắng