

Số: **2851** /QĐ-UBND

Bình Định, ngày **25** tháng **8** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu Du lịch Bãi
Dài Quy Nhơn (giai đoạn 2)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Du lịch Bãi Dài Quy Nhơn tại Tờ trình số 12/CV-VQUY ngày 24/4/2014; ý kiến thẩm định và trình phê duyệt của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 59/TT-SXD ngày 11/6/2014,

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 khu Du lịch Bãi Dài Quy Nhơn (giai đoạn 2).

2. Phạm vi và ranh giới khu đất quy hoạch: Khu đất quy hoạch thuộc khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu nhà dân Hòn Nhô.
- Phía Nam giáp: Hòn Chồng.
- Phía Đông giáp: Biển Đông.
- Phía Tây giáp: Đường Quy Nhơn - Sông Cầu.

Quy mô ranh giới nghiên cứu quy hoạch 72.360m².

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành khu du lịch phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp, vui chơi giải

trí, đáp ứng nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong và ngoài nước.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng tiếp theo.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc (giai đoạn 2):

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)		MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
		Khu phía Nam	Khu phía Bắc			
I	Phần đất liền	35.037	15.345			
1	Đất kinh doanh (Biệt thự nghỉ dưỡng)	7.757		≤ 60%	≤ 2	15,40
		5.957	1.800			
2	Đất dịch vụ trung tâm	4.234		≤ 28%	≤ 2	8,40
		3.370	864			
3	Đất cây xanh, suối, núi rừng	21.959				43,58
		15.743	6.216			
4	Bãi tắm	14.051				27,89
		8.913	5.138			
5	Đất giao thông	2.231				4,43
		1.504	727			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	150				0,30
Tổng diện tích đất quy hoạch xây dựng		50.382				100
II	Phần mặt biển	21.376	602			

b) Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Giai đoạn I		Giai đoạn II		Toàn khu	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất kinh doanh	6.500	13,54	7.757	15,40	14.257	14,49
2	Đất dịch vụ trung tâm	3.000	6,25	4.234	8,40	7.234	7,35
3	Đất cây xanh, cắm trại	20.600	42,96	21.959	43,58	42.559	43,26
4	Bãi tắm	12.500	26,0	14.051	27,89	26.551	26,99

5	Đất giao thông và bãi xe	5.400	11,25	2.231	4,43	7.631	7,76
6	Đất hạ tầng kỹ thuật			150	0,30	150	0,15
Tổng diện tích đất quy hoạch		48.000	100	50.382	100	98.382	100

c) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức mạng lưới giao thông dựa vào yếu tố địa hình và cảnh quan. Trục giao thông chính lộ giới 06m, được đầu nối từ trục đường vòng xoay chính trung tâm khu đất. Từ trục đường chính tổ chức một đường vòng lộ giới 6m có tính chất là đường liên kết. Tổ chức mạng lưới đường nội bộ trong từng nhóm biệt thự nghỉ dưỡng có lộ giới 2m, có chức năng phục vụ cho việc tiếp cận thuận tiện và an toàn đến từng công trình.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng được chia làm 02 khu: Biệt thự trước biển và phía đồi. Những tuyến biệt thự, cụm biệt thự còn lại được tổ chức dọc theo hệ thống giao thông khung sườn. Hệ thống biệt thự bao gồm các loại: 01 phòng ngủ, 02 phòng ngủ. Trong đó loại Biệt thự chuẩn President là loại cao cấp nhất được bố trí tại khu Bắc phía trước biển, tạo góc nhìn đẹp nhất. Các cụm, tuyến biệt thự được bố trí xen kẽ các khu cây xanh cảnh quan, tạo sự cách biệt, ngăn cách không gian, tạo hướng nhìn ra các khu cây xanh cảnh quan, nâng cao giá trị của từng công trình và của toàn dự án.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Thiết kế san nền theo nguyên tắc tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp, chỉ san gạt cục bộ các phân khu để xây dựng; riêng khu cây xanh tập trung không san nền. Xác định cốt nền bằng phương pháp đường đồng mức thiết kế đảm bảo cân bằng khối lượng đào đắp trong khu quy hoạch.

b) Giao thông: Tổ chức các đường nội bộ bao gồm hệ thống đường liên khu, đường nội khu và đường dạo bộ trong từng nhóm công trình, tạo cảnh quan thân thiện với thiên nhiên của dự án. Các tuyến đường thuộc cấp đường nội bộ với các chức năng phục vụ cho việc đi bộ trong khu vực nghỉ dưỡng và các phương tiện nhẹ, nhỏ gọn chạy điện để đáp ứng việc phục vụ cho du khách và kết nối các khu chức năng trong khu nghỉ dưỡng.

Tổ chức đường lưu thông từng chiều một làn xe nhỏ (2m); sử dụng các đoạn đường vào từng công trình và các ngã 3 để tránh xe cũng như quay đầu xe.

c) Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn cấp nước tại chỗ cung cấp cho khu nghỉ dưỡng.

- Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt 200 lít/người/ngày đêm;
- Tiêu chuẩn dùng nước công cộng, dịch vụ 2÷4 lít/m² sàn ngày đêm;
- Tiêu chuẩn dùng nước vườn hoa, thảm cỏ 3 lít/m² ngày đêm;
- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực quy hoạch khoảng 56m³/ngày đêm.

- Xây dựng bể ngầm dự phòng nước khoảng 260m³.

d) Cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến trung thế 22kV trên đường Quy Nhơn - Sông Cầu hiện giai đoạn 1 đã sử dụng. Xây dựng trạm biến áp 22/0.4 kV với công suất 1000 KVA cho khu vực phía Nam. Khu vực phía Bắc kết nối vào hệ thống điện hiện hữu của khu nghỉ dưỡng đã xây dựng. Tổng nhu cầu phụ tải cần cấp điện là 1066,4KVA. Toàn bộ hệ thống cấp điện khu quy hoạch được bố trí đi ngầm.

đ) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước bản, có nhiệm vụ thu nước mưa và nước tưới cây, rửa đường. Các đường ống thoát nước được đặt dọc theo các tuyến đường nội bộ thoát nước theo hướng chính ra suối.

đ) Vệ sinh môi trường:

- **Thoát nước bản sinh hoạt:** Thiết kế hệ thống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng khu vực, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch san nền thoát nước mưa. Tuy nhiên, do địa hình khu vực có chênh lệch cao độ nên tại những vị trí bất lợi cần bố trí các trạm bơm.

Nước thải trong khu vực được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải để xử lý nước thải sinh hoạt đạt cấp độ A, QCVN 14:2008/BTNMT.

- **Quản lý chất thải rắn:** Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày; tổng lượng rác thải sinh hoạt khoảng 104 kg/ngày.

Rác được phân loại ngay tại khu dự án: rác vô cơ, rác hữu cơ riêng. Rác thải khu vực được phân loại và thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về bãi rác tập trung của thành phố Quy Nhơn.

6. Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Thực hiện theo Quy định quản lý kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

7. Các vấn đề cần lưu ý:

- Chiều cao mái các công trình phía Tây tiếp giáp đường Quốc lộ 1D không được vượt quá cao độ đường Quốc lộ 1D.

- Đối với khu vực 02 bên suối phải có giải pháp phù hợp để chống sạt lở; cần tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên, hạn chế điều chỉnh lớn về cảnh quan.

8. Tổ chức thực hiện:

- Phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Bình Định.

- Thẩm định đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Du lịch Bãi Dài Quy Nhơn.

- Tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty tư vấn thiết kế kiến trúc, đầu tư và xây dựng Nguyễn Phát Hưng.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo 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, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Công ty TNHH Du lịch Bãi Dài Quy Nhơn, 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 và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN, PVPNN;
- Lưu: VT, K4, K14 (H.20b)



Ngô Đông Hải