

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch sinh thái và biệt thự đầm Thị Nại, thành phố Quy Nhơn
(Thị Nai Eco Bay)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 18/6/2019;

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 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; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về một số nội dung quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu A thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh;

Căn cứ Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và biệt thự đầm Thị Nại, thành phố Quy Nhơn;

Thực hiện Kết luận số 281-KL/TU ngày 18/12/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 04/TTr-SXD ngày 07/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và biệt thự đầm Thị Nại, thành phố Quy Nhơn (Thị Nai Eco Bay) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh chức năng biệt thự (đất ở) thành biệt thự phục vụ du lịch (chức năng sử dụng đất là thương mại – dịch vụ), phù hợp với các quy định về đất đai liên quan.

- Điều chỉnh giảm đất xây dựng biệt thự; tăng đất thương mại - dịch vụ để phục vụ du lịch.

- Bổ sung diện tích đất dân cư hiện trạng phía Nam (khoảng 1.898,2m²) và diện tích bờ, ao hồ nằm trong phạm vi hành lang thoát lũ sông Hà Thanh thuộc nhánh sông qua cầu Hà Thanh 3, xây dựng kè sông, tạo dòng chảy tiêu thoát lũ.

- Điều chỉnh quy hoạch dải cây xanh 50m phía Tây dự án, dọc đường Võ Nguyên Giáp, vừa trồng cây ngập mặn vừa để thoát nước vào mùa lũ.

- Điều chỉnh vị trí điểm đầu nối với đường Võ Nguyên Giáp tại trục chính của dự án dịch lên phía Bắc để đảm bảo hành lang các cầu.

- Điều chỉnh lộ giới các đường nội bộ từ 12m thành 17m để đảm bảo bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm. Điều chỉnh mái taluy đứng thành taluy xiên để yêu cầu kỹ thuật do nền đất yếu, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án.

2. Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 08/11/2018		Phê duyệt điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ BIỆT THỰ PHỤC VỤ DU LỊCH	524.098	44,58	596.593	50,95
I	Đất thương mại, dịch vụ để xây dựng biệt thự phục vụ du lịch.	290.370	24,70	222.361	18,86
II	Đất thương mại, dịch vụ	72.257	6,15	110.525	9,37
1	Đất xây dựng Trung tâm thương mại – dịch vụ, Khách sạn – văn phòng, Nhà hàng, ...	56.357	4,79	68.254	5,79
2	Đất xây dựng Resort trên mặt nước (gồm đất xây dựng công trình và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu resort trên mặt nước)	15.900	1,36	42.271	3,58
III	Đất công viên cây xanh-TDĐT	28.334	2,41	44.650	3,79
1	Đất công viên cây xanh	28.334	2,41	40.157	3,41
2	Đất thể dục thể thao			4.493	0,38
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	133.137	11,32	219.057	18,58
1	Đất giao thông - cầu	131.097		144.561	12,26
2	Đất xây dựng quảng trường			4.267	0,36
3	Đất xây dựng kè (không bao gồm phần diện tích kè trong phạm vi hành lang 50m dọc đường Võ Nguyên Giáp)			68.717	5,83
4	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	2.040		1.080	0,09
5	Đất xây dựng trạm biến áp			432	0,04
B	ĐẤT MẶT NƯỚC VÀ RỪNG NGẬP MẶN	651.502	55,42	582.678	49,41
I	Đất mặt nước (sử dụng mục đích công cộng)	547.409	46,56	483.781	41,02

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 08/11/2018		Phê duyệt điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
II	Đất rừng ngập mặn	104.093	8,86	98.897	8,39
TỔNG DIỆN TÍCH TOÀN KHU (*)		1.175.600	100,0	1.179.271	100,0
C	DIỆN TÍCH GIAO THÔNG – CẦU TRONG HÀNH LANG CÂY XANH 50M NÓI TỪ ĐƯỜNG VÕ NGUYỄN GIÁP VÀO DỰ ÁN			3.630	

(*) Diện tích tăng thêm do bổ sung diện tích đất dân cư hiện trạng phía Nam (khoảng 1.898,2m²) và diện tích bờ, ao hồ nằm trong phạm vi hành lang thoát lũ sông Hà Thanh thuộc nhánh sông qua cầu Hà Thanh 3, để xây dựng kè sông, tạo dòng chảy tiêu thoát lũ.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu đất xây dựng biệt thự du lịch: Tổng số căn biệt thự điều chỉnh từ 982 căn xuống còn 673 căn. Mật độ xây dựng tối đa trong lô đất xây dựng biệt thự là 55%. Tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng.

b) Đất xây dựng công trình thương mại - dịch vụ:

- Mật độ xây dựng theo từng diện tích khu đất và được xác định theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cụ thể chi tiết các chỉ tiêu theo thông số cụ thể trong bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, thuyết minh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án.

- Tầng cao xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ tối đa: 05 tầng; khu khách sạn, văn phòng 12 tầng; khu resort trên mặt nước 1-2 tầng. Phương án thiết kế kiến trúc công trình cụ thể phải báo cáo UBND tỉnh xem xét chấp thuận trước khi triển khai thực hiện.

c) Các khu đất có công trình xây dựng gồm Khu biệt thự phục vụ du lịch và khu thương mại - dịch vụ chiếm tỷ lệ tối đa 24,65% (không bao gồm khu resort trên mặt nước).

Tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 173.566 m². Mật độ xây dựng của toàn khu chiếm tỷ lệ khoảng 14,72%.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật: Điều chỉnh mái kè, taluy trong phạm vi thực hiện dự án từ kè đứng thành mái kè xiên. Điều chỉnh quy hoạch dải cây xanh 50m phía Tây dự án, dọc đường Võ Nguyên Giáp vừa trồng cây ngập mặn vừa để thoát nước vào mùa lũ. Khi thiết kế xây dựng, bố trí mái kè taluy xiên trong phạm vi hành lang 50m thì phải đảm bảo các yêu cầu về thoát nước cho phù hợp.

b) Giao thông:

- Điểm đầu nối: Điều chỉnh vị trí các điểm đầu nối đảm bảo hành lang bảo vệ của các cầu dọc đường Võ Nguyên Giáp.

- Điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 12m (3m-6m-3m) thành 17m (4m-9m-4m).

- Hệ thống giao thông và các công trình xây dựng tại khu resort trên mặt nước được tổ chức trên cọc.

c) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Điều chỉnh hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án thành các trạm xử lý kín riêng cho từng khu vực, xử lý đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định (do đặc điểm các khu chức năng phân tán theo địa hình).

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định của Nhà nước.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề có liên quan khác theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3926/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Giám đốc Công ty cổ phần Thị Nại Eco Bay 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;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng