

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước**

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 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 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;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ 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 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019, Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 87/TTr-SXD ngày 27/3/2020 và căn cứ Kết luận số 293-KL/TU ngày 27/3/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc thôn Diêm Vân, huyện Tuy Phước. Quy mô diện tích khoảng 177ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước; khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan và khí hậu khu vực sông nước ven đầm Thị Nại.

- Quy hoạch xây dựng khu du lịch sinh thái phục vụ phát triển du lịch; khu đô thị kết hợp tái định cư nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu được duyệt.

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

4. Nội dung quy hoạch:**a) Quy hoạch sử dụng đất:****Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất**

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đô thị		793.761	44,85
1	Đất công trình công cộng		6.826	0,39
1,1	Đất trụ sở sinh hoạt	CC	525	
1,2	Đất chợ	CHO	6.301	
2	Đất giáo dục		11.138	0,63
2,1	Đất trường mầm non	MM	3.328	
2,2	Đất trường tiểu học	TH	7.810	
3	Đất ở quy hoạch		128.239	7,25
3,1	Đất ở Tái định cư	NO-TDC	15.127	
3,2	Đất ở quy hoạch mới	NO	71.604	
3,3	Đất ở chung cư cao tầng kết hợp TMDV	CC-DVTM 1,2	41.508	
4	Đất khu ở biệt thự sinh thái	DO-BT	467.306	26,40
5	Đất khu du lịch nghỉ dưỡng	DLND	18.072	
6	Đất cây xanh-TDĐT		23.170	1,31
7	Đất hạ tầng kỹ thuật		139.010	7,85
7,1	Bến tàu du lịch	BT	6.863	
7,2	Bãi đỗ xe	P1,P2	2.859	
7,3	Đất giao thông-HTKT		129.288	
II	Khu du lịch sinh thái	DL	591.786	33,43

1	Đất khu khách sạn 5 sao	DL1	60.854	3,44
2	Đất khách sạn	DL2	42.638	2,41
3	Đất công viên, hoa, thực vật và khu vui chơi	DL3	80.467	4,55
4	Đất bảo tàng - ruộng muối	DL4	23.729	1,34
5	Đất công viên văn hóa chuyên đề	DL5	82.552	4,66
6	Đất khu resort và bungalow	DL6	64.543	3,65
7	Đất công viên sinh thái	DL7	112.316	6,35
8	Đất cây xanh - mặt nước		63.508	3,59
9	Đất hạ tầng kỹ thuật		61.179	3,46
III	Các loại đất khác		384.453	21,72
1	Đất tôn giáo tín ngưỡng (hiện hữu)		3.701	0,21
2	Đất ở hiện trạng	NO-HT	42.669	2,41
3	Đất giao thông - HTKT		75.741	4,28
4	Đất nghĩa địa (hiện trạng)		3.760	0,21
5	Đất cây xanh cách ly - mặt nước		258.582	14,61
	Tổng cộng diện tích quy hoạch		1.770.000	100

b) Phân khu sử dụng đất:

- **Tiểu khu 1:** Khu đô thị, diện tích 79ha.

+ Tính chất, chức năng quy hoạch: Đất ở quy hoạch mới, đất chung cư thương mại, dịch vụ du lịch phục vụ khu đô thị.

+ Khu vực phía Đông Nam: Quy hoạch các hồ nước theo ý tưởng “Bọt biển”, bố trí các công trình khu ở biệt thự du lịch sinh thái ven hồ.

+ Quy hoạch các công trình công cộng, bao gồm: Trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, khu nhà câu lạc bộ, chợ để phục vụ cộng đồng dân cư tại khu vực.

- **Tiểu khu 2:** Khu du lịch sinh thái, diện tích 59ha.

+ Tính chất, chức năng quy hoạch Khu du lịch sinh thái phục vụ phát triển du lịch.

+ Khu vực trục trung tâm của khu du lịch bố trí các công trình: Công viên chuyên đề, quảng trường nhạc nước; đất bảo tàng, ruộng muối; đất công viên hoa thực vật và khu vui chơi; âu thuyền phục vụ du lịch, bãi đậu xe...

+ Khu vực phía Đông Bắc: Quy hoạch Công viên sinh thái rừng ngập mặn (giữ nguyên hiện trạng hệ sinh thái rừng ngập mặn); khách sạn 5 sao; đất khu resort và bungalow... để phục vụ du lịch.

- **Tiểu khu 3:** Khu cây xanh, hành lang thoát lũ và hạ tầng kỹ thuật khác.

Giữ nguyên hiện trạng vùng bờ bao xung quanh thôn Diêm Vân và chiều rộng trung bình 70m cây xanh cách ly từ bờ bao tạo vành đai vùng đệm thoát lũ cho khu vực.

c) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: (chỉ tiêu cụ thể từng lô đất theo Quy định quản lý kèm theo hồ sơ quy hoạch)

- Khu đô thị:

+ Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 7.500 người.

+ Tầng cao xây dựng công trình khoảng 3 tầng đối với nhà ở và công trình công cộng cao từ 2-3 tầng; công trình chung cư thương mại kết hợp làm điểm nhấn đô thị khoảng 28 tầng.

- Khu du lịch sinh thái:

+ Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$.

+ Công trình Khách sạn 5 sao từ 6-12 tầng.

- Giữ lại hiện trạng một số công trình tôn giáo (Nhà thờ Làng Muối và Chùa Pháp Hải) và một số ít dân cư, mở mã hiện trạng ổn định, nâng cấp chỉnh trang cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: thiết kế san nền có độ dốc từ 0,1% đến < 4%. Hướng dốc chung của khu quy hoạch từ Tây sang Đông, từ đường quy hoạch có lộ giới 30m (đường ĐS1) dốc về 2 bên. Cao độ thiết kế cao nhất +3,8m, cao độ thiết kế thấp nhất +3,0m.

b) Thoát nước mưa: thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường giao thông quy hoạch tuyến cống BTLT $\Phi 600$ - $\Phi 1200$ để thu gom nước mưa xả ra sông Hà Thanh và chảy về đầm Thị Nại.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch 2 tuyến đường có lộ giới 34m và lộ giới 30m kết nối với các khu vực lân cận.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới 14m (3,5m-7m-3,5m) và lộ giới 18m (4,5m-9m-4,5m) đấu nối với trục giao thông chính theo mạng lưới ô cờ.

d) Cấp nước:

- Dự kiến lấy từ đường ống cấp nước D200 hiện trạng dọc tuyến Quốc lộ 19 mới, cách khu quy hoạch khoảng 1,0km.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

đ) Cấp điện, thông tin liên lạc: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện có ở phía Bắc khu quy hoạch. Xây dựng hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và chiếu sáng đi ngầm.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Nước thải được thiết kế tự chảy kết hợp bơm tăng áp để thu gom về vị trí xử lý ở phía Đông Bắc của khu đất quy hoạch khu đô thị, xử lý đạt chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung để xử lý theo quy định.

6. Quy định quản lý xây dựng: 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, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Ban QLDA Nông nghiệp và PTNT, UBND huyện Tuy Phước và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Giám đốc Ban QLDA Nông nghiệp và PTNT, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước 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;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh
- Lưu: VT, K1, K4, K10, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng