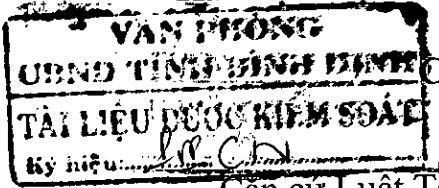


QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dịch vụ du lịch Seaview Nguyễn Hoàng - Khu Resort Casa Marina



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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 14/6/2005;

Căn cứ Nghị định số 92/2007/NĐ-CP ngày 01/6/2007 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Du lịch;

Căn cứ Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và cấp giấy phép quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh;

Theo Văn bản số 3610/UBND-TH ngày 30/7/2015 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng tiếp tục thực hiện dự án Điểm dịch vụ du lịch Seaview Nguyễn Hoàng;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng tại Tờ trình số 01/TTr-CTY ngày 12/8/2015 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 120/TTr-SXD ngày 04/9/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ du lịch Seaview Nguyễn Hoàng - Khu Resort Casa Marina.

2. Địa điểm quy hoạch: Thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch xây dựng:

Khu đất có diện tích 18.269,6m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 16/4/2012), giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư Bãi Xếp;
- Phía Nam giáp: Khu Avani Resort;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;

- Phía Tây giáp: Quốc lộ 1D.

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch phát triển du lịch của tỉnh Bình Định và tuyến du lịch - dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu, góp phần thúc đẩy tiến trình phát triển du lịch - dịch vụ của tỉnh.

- Tạo điểm đến mang tính chất du lịch nghỉ dưỡng cho du khách.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để phù hợp với tính chất của điểm dịch vụ du lịch và phù hợp với định hướng phát triển du lịch tại địa phương.

6. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh sân tập golf theo quy hoạch đã được phê duyệt trước đây sang quy hoạch đất xây dựng công trình dịch vụ.

- Điều chỉnh phân diện tích bãi biển (*diện tích 3.415,4m²*) đưa ra ngoài ranh giới quy hoạch trước đây. Tổng diện tích khu đất sau khi điều chỉnh quy hoạch này là 14.854,2m² (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp với diện tích toàn khu là 18.269,6m²). Lý do: Theo quy hoạch đã được phê duyệt có bố trí sân tập golf nên cần không gian bãi biển, theo quy hoạch điều chỉnh không còn sân tập golf, do vậy giữ lại bãi biển hiện trạng cho công cộng.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần	Quy hoạch đã được phê duyệt		Phê duyệt điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng công trình	1.480	7,76	3.515	23,6
02	Đất cây xanh	12.951,6	67,95	7.143,6	48,1
03	Đất sân bãi, đường nội bộ.	1.214,4	6,37	4.195,6	28,3
04	Bãi biển	3.415,4	17,92	0	0
TỔNG CỘNG		19.061,4	100	14.854,2	100

Quy mô đầu tư xây dựng công trình

TT	Công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Số lượng	Số tầng
1	Khối nhà chính	950	1	2
2	Spa-Khu quản lý	420	1	2
3	Nhà bảo vệ	25	1	1

2/2011

3	Biệt thự loại 1 (dạng Bungalow)	$72 \times 3 = 216$	03	1
4	Biệt thự loại 2 (dạng Bungalow)	$72 \times 4 = 288$	04	1
5	Biệt thự loại 3 (dạng Bungalow)	160	01	1
6	Biệt thự loại 4 (dạng Bungalow)	$82 \times 8 = 656$	08	1
7	Khách sạn	$160 \times 5 = 800$	05	2
	Tổng cộng	3.515		

7. Quản lý kiến trúc cảnh quan: Bố trí các công trình trên cơ sở các yếu tố địa hình và cảnh quan tự nhiên, bao gồm các phân khu chức năng:

- Khu trung tâm: (khối Nhà chính và công trình Spa và Nhà quản lý): Bố trí tiếp cận trực tiếp với lối vào của Khu dịch vụ du lịch.

- Khu hồ cảnh quan tự nhiên: Bố trí tại trung tâm của khu vực nghỉ dưỡng, sử dụng nước mưa tự nhiên để làm hồ cảnh quan.

- Khu nghỉ dưỡng: Bố trí các công trình Biệt thự Bungalow và công trình khách sạn theo hướng tận dụng tối đa hướng nhìn ra biển và các yếu tố địa hình, cảnh quan tự nhiên tại khu vực.

- Khu hồ bơi: Bố trí tại khu vực chuyển tiếp giữa các khu nghỉ dưỡng và khu tắm biển phục vụ cho du khách nghỉ dưỡng.

- Khu cảnh quan tự nhiên: Cải tạo cảnh quan tự nhiên hiện có xen kẽ trong các khu nghỉ dưỡng và khu dịch vụ tạo cảnh quan đặc thù cho khu du lịch.

- Khu tắm biển: Bãi cát thuộc ranh giới của dự án phục vụ tắm biển, dạo bộ, không xây dựng rào chắn cản trở lối giao thông chung của khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

- San gạt tạo mặt bằng tại khu vực khối nhà chính theo hướng nâng cao thêm mặt bằng khoảng 0,5m.

- Khu vực bố trí các công trình nghỉ dưỡng và vành đai khu đất quy hoạch san nền theo hướng thấp hơn mặt bằng thiết kế khối nhà chính 1,5m.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước bẩn.

- Xây dựng các tuyến mương đập nắp đan (kích thước H400 x B300 – 500) thu toàn bộ lượng nước mưa thoát ra phía Đông Nam khu đất ra biển.

c) Bờ kè: Xây dựng bờ kè tại 3 phía khu đất để đảm bảo an toàn, chống sạt lở.

d) Đường giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Điều chỉnh vị trí điểm đầu nối của điểm du lịch đầu nối trực tiếp với đường Quốc lộ 1D.

- Đường giao thông nội bộ:

+ Khu vực quy hoạch dự án có diện tích nhỏ, các tuyến đường nội bộ phục vụ đi bộ qua lại giữa các công trình và bãi đậu xe.

+ Bố trí lối vào các Bungalow rộng từ 1,5 - 2m.

+ Toàn bộ các lối đi nội bộ không sử dụng chất liệu bê tông xi măng, bê tông nhựa mà chỉ sử dụng các tấm lát bằng đá granit và đá ong xen lẫn trên bãi cỏ tạo giá trị thẩm mỹ cao cho công trình.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tại khu vực phía Tây Bắc khu đất quy hoạch.

- Chỉ giới đường đỏ của đường Quy Nhơn – Sông Cầu được thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, cách mép đường Quốc lộ 1D 20m.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 15m.

đ) Cấp nước sinh hoạt và xử lý nước bẩn sinh hoạt:

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Thiết kế các tuyến ống cấp nước đến từng hạng mục công trình đảm bảo đủ lưu lượng và áp lực phục vụ nhu cầu sử dụng của dự án.

+ Nguồn nước cấp: Sử dụng nguồn nước suối tự nhiên từ Núi Vũng Chua và mua nước từ nhà máy nước chở vào để sử dụng sinh hoạt.

- Nước cứu hỏa: Đặt tuyến ống cấp nước cứu hỏa chạy song song với tuyến ống cấp nước sinh hoạt.

- Xử lý nước bẩn sinh hoạt: Thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt độc lập với hệ thống thoát nước mưa, dẫn đến bể thu gom và bơm lên trạm xử lý trước khi xả vào hệ thống thoát nước mưa.

- Quản lý chất thải rắn: Bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi phân loại tại nguồn, chất thải rắn phải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của đô thị theo dịch vụ vệ sinh môi trường thành phố.

e) Nguồn cấp điện:

- Đầu nối nguồn từ tuyến điện trung thế 22KV hiện trạng dọc Quốc lộ 1D. Xây dựng trạm biến áp 22/0,4KV để cấp điện cho nhu cầu sử dụng của dự án.

- Tuyến cấp điện 0,4Kv trong khu vực dự án đi ngầm từ trạm biến áp đến các công trình.

* **Lưu ý:** Chủ đầu tư dự án phải lập thủ tục để thỏa thuận đầu nối giao thông trực tiếp từ dự án vào tuyến đường Quốc lộ 1D trước khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành. Giao Sở Giao thông vận tải hướng dẫn cụ thể cho chủ đầu tư dự án thực hiện việc đầu nối giao thông nêu trên.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 354/QĐ-CTUBND ngày 24/02/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh, Quyết định số 9478/QĐ-CTUBND ngày 21/12/2011 của Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, làm căn cứ để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng và triển khai dự án theo quy định hiện hành của Nhà nước.

4/2/11

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn; Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *John, Me*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K14. / *John*

CHỦ TỊCH



Hồ Quốc Dũng