

Số: 1548 /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 10 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng chi tiết  
tỷ lệ 1/2000 điều chỉnh mở rộng Khu du lịch Sa Huỳnh

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI

CV  
ĐẾN

Số: 7.4.114  
Ngày: 28/10/13  
Chuyên: Căn cứ

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung Khu du lịch – Kinh tế văn hóa Sa Huỳnh huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 1102/TTr-SVHTTDL ngày 09 tháng 9 năm 2013 về việc xin phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh mở rộng Khu du lịch Sa Huỳnh tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1317/SXD-KTQH&ĐT ngày 16 tháng 10 năm 2013 về nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh mở rộng Khu du lịch Sa Huỳnh tỷ lệ 1/2000,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 điều chỉnh mở rộng Khu du lịch Sa Huỳnh, với nội dung cụ thể sau:

**1. Tên đồ án**

Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 điều chỉnh mở rộng Khu du lịch Sa Huỳnh.

**2. Quy mô**

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: khoảng 152 ha (diện tích này sẽ được chuẩn xác trong quá trình khảo sát và lập đồ án quy hoạch xây dựng), thuộc xã Phổ Châu huyện Đức Phổ, ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Bắc: giáp đầm Bàu Nú, núi Bàu Nú.
- + Phía Nam: giáp dãy Trường Xuân, giáp ranh giới Quảng Ngãi và Bình Định.
- + Phía Đông: giáp biển Đông.
- + Phía Tây: giáp tuyến đường trục chính Khu du lịch Sa Huỳnh (nổi dài) và giáp các khu dân cư.
- Tỷ lệ bản đồ chính: 1/2000.

### **3. Tính chất**

Là khu du lịch sinh thái văn hóa tổng hợp của khu vực với hình thức đa dạng: du lịch văn hóa, du lịch sinh thái, du lịch biển, nghỉ dưỡng, thể thao và tham quan... được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của nhân dân địa phương và khách du lịch.

### **4. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch**

#### **a) Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch – kinh tế văn hóa Sa Huỳnh huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Cụ thể hoá chủ trương bảo tồn, khai thác các giá trị văn hóa, lịch sử và các di tích khảo cổ của tỉnh và quốc gia.
- Khai thác các tiềm năng du lịch, đề xuất giải pháp sử dụng đất hiệu quả.
- Quy hoạch xây dựng khu du lịch sinh thái văn hóa hiện đại; góp phần làm tăng giá trị và xây dựng thương hiệu cho vùng biển Sa Huỳnh; đáp ứng nhu cầu về du lịch và giải trí của người dân.
- Làm cơ sở pháp lý trong công tác quản lý, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch.

#### **b) Nhiệm vụ:**

- Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.
- Xác định các giá trị về lịch sử, văn hóa trong khu vực và đề xuất các giải pháp bảo tồn, tôn tạo và khai thác, phát triển.
- Luận chứng các cơ sở hình thành và phát triển khu quy hoạch, dự báo quy mô dân số, khách du lịch, nhu cầu lao động, nhu cầu đất đai xây dựng cũng như hạ tầng kỹ thuật.
- Định hướng phân khu chức năng, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

### **5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu**

| TT  | Hạng mục   | Đơn vị                      | Chỉ tiêu                |
|-----|--|-----------------------------|-------------------------|
| I   | Dự báo lượng khách du lịch giai đoạn 2015-2025           | lượt khách/năm              | 27.250 - 105.000        |
| II  | Đất đai  |                             |                         |
| 1   | <i>Tỷ lệ cây xanh các khu chức năng</i>                  |                             |                         |
| 1.1 | - Khu lưu trú  | %                           | 30-80                   |
| 1.2 | - Khu dịch vụ  | %                           | 20-40                   |
| 1.3 | - Khu vui chơi giải trí                                  | %                           | 35-65                   |
| 1.4 | - Khu dịch vụ thể thao                                   | %                           | 30-60                   |
| 1.5 | - Khu cắm trại   | %                           | 70-80                   |
| 2   | <i>Mật độ xây dựng</i>                                   |                             |                         |
| 2.1 | - Khu lưu trú  | %                           | 5-20                    |
| 2.2 | - Khu dịch vụ  | %                           | 5-20                    |
| 2.3 | - Khu vui chơi giải trí                                  | %                           | 5-15                    |
| 2.4 | - Khu dịch vụ thể thao                                   | %                           | 1-15                    |
| 2.5 | - Khu cắm trại   | %                           | 1-5                     |
| 3   | <i>Tầng cao xây dựng</i>                                 | tầng                        | 1-3                     |
| III | Hạ tầng kỹ thuật   |                             |                         |
| 1   | <i>Chỉ tiêu cấp nước</i>                                 |                             |                         |
| 1.1 | - Phục vụ dân cư<br>- Khách lưu trú<br>- Khách tham quan | lít/người/ngày              | 150<br>150-180<br>50-60 |
| 1.2 | - Công trình dịch vụ                                     | lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày | 2                       |
| 1.3 | - Công trình nghỉ dưỡng                                  | lít/giường/ngày             | 200                     |
| 2   | <i>Chỉ tiêu cấp điện</i>                                 |                             |                         |
| 2.1 | - Phục vụ dân cư   | kw/người/ngày               | 0,05                    |
| 2.2 | - Công trình dịch vụ                                     | kw/m <sup>2</sup> sàn/ngày  | 0,03                    |
| 2.3 | - Công trình nghỉ dưỡng                                  | kw/giường/ngày              | 3                       |
| 3   | <i>Lượng nước thải</i>                                   | % chỉ tiêu cấp nước         | 80-100                  |
| 4   | <i>Lượng rác thải</i>                                    | kg/người/ngày               | 0,5-0,8                 |

## 6. Các nội dung nghiên cứu chủ yếu

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung liên quan đến khu vực quy hoạch được phê duyệt.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo, khoảng lùi của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

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

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

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

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

h) Thiết kế đô thị: xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã

phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

i) Khái toán vốn đầu tư:

- Tổng vốn đầu tư.
- Nguồn vốn đầu tư.
- Phân kỳ đầu tư.

k) Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của Quy hoạch

- Hiệu quả kinh tế.
- Hiệu quả xã hội, văn hóa, an ninh, quốc phòng.

## **7. Sản phẩm quy hoạch**

a) Sản phẩm phải tuân thủ theo đúng các quy định tại Luật Xây dựng, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

b) Thành phần hồ sơ:

- Bản vẽ:
  - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - tỷ lệ: 1/5.000.
  - + Các bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp về đất xây dựng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ: 1/2000
  - + Bản đồ định hướng phát triển không gian - tỷ lệ: 1/2000.
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - tỷ lệ: 1/2000.
  - + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường - tỷ lệ: 1/2000.
  - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ các trục đường chính, cốt không chế xây dựng tại các khu vực - tỷ lệ: 1/2000.
  - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật - tỷ lệ: 1/2000.
  - + Các bản vẽ minh họa tỷ lệ 1/2000.
- Báo cáo tổng hợp: gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan, tờ trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000.
- Báo cáo đánh giá tác động môi trường: thuyết minh và bản vẽ liên quan.

- Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

## **8. Tiến độ thực hiện**

Tối đa 09 tháng - kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

### **Điều 2.**

1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng: giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc khu du lịch.

2. Giao Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

a) Chính sửa, bổ sung nhiệm vụ quy hoạch theo ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng.

b) Chỉ đạo, phối hợp đơn vị tư vấn triển khai theo đúng quy định và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ và Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy;
- VPUB: PCVP (VX), CBTH;
- Lưu: VT, VH.XH.qn795



**CHỦ TỊCH**

**Cao Khoa**