

Số: 211 /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 07 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19/6/2017;

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

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị, Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 12/3/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 08/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu - tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch

sinh thái Thạch Bích, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu - tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 359/TTr-SVHTTDL ngày 23/3/2021 và Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 196/BCTĐ-SXD ngày 29/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi, với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Quy mô, phạm vi lập quy hoạch

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 200 ha, trong đó khoảng 185 ha thuộc xã Trà Bình, huyện Trà Bồng và khoảng 15 ha thuộc xã Bình Minh, huyện Bình Sơn.

- Giới cận:

+ Phía Đông giáp: Đất ở nông thôn và đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Đất ở nông thôn và đường giao thông liên xã;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư trung tâm xã Trà Bình;

+ Phía Bắc giáp: Đất sản xuất lâm nghiệp, nông nghiệp và đất ở nông thôn.

3. Tính chất

Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng; tham quan, vui chơi, giải trí, kết hợp chữa bệnh, phục hồi sức khỏe bằng nguồn nước khoáng thiên nhiên Thạch Bích.

4. 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 2020 - 2030	lượt người/năm	110.000
II	Đất đai		
1	Cơ cấu sử dụng đất	%	100
1.1	Đất khu du lịch	%	78-82
a	Đất khu phố văn hóa	%	3-5
b	Đất khu tắm khoáng nóng	%	14-17
c	Đất khu công viên vui chơi giải trí	%	12-16

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
d	Đất khu nghỉ dưỡng đồi Gò Kiu	%	19-22
e	Đất khu du lịch trải nghiệm nông trại hữu cơ	%	4-7
f	Đất khu nghỉ dưỡng ven sông Trà Bồng	%	16-18
g	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	%	6-12
1.2	Đất cảnh quan ven sông Trà Bồng	%	18-22
2	Mật độ xây dựng gộp tối đa (brut-tô)	%	25
3	Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	9
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	% diện tích đất quy hoạch	6-12
2	Chỉ tiêu cấp nước	l/người/ngày	200
3	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/ng	5-7
4	Lượng nước thải	% nước cấp	80
5	Lượng rác thải	kg/người/ngày	1

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	Đất du lịch (gồm 6 phân khu chính)	157,32	78,7
I	Phân khu A - Khu phố văn hóa	7,36	3,7
1	Khu A1	2,81	
2	Khu A2	4,03	
3	Đất giao thông phân khu	0,52	
II	Phân khu B: Khu tắm khoáng nóng	31,79	15,9
1	Đất khu tắm khoáng nóng	23,51	
2	Đất khu lưu trú nghỉ dưỡng trên đồi	5,7	
3	Đất giao thông phân khu	2,58	
III	Phân khu C: Khu công viên vui chơi giải trí	30,31	15,2
1	Đất công viên chuyên đề đồi hoa	17,16	
2	Đất công viên vui chơi giải trí, trò chơi cảm giác mạnh	4,04	
3	Đất khu lưu trú công viên giải trí	5,79	
4	Đất giao thông phân khu	3,32	
IV	Phân khu D: Khu nghỉ dưỡng đồi Gò Kiu	43,25	21,6
1	Đất khu nghỉ dưỡng quanh hồ Gò Kiu	13,48	
2	Đất khu nghỉ dưỡng trên đồi	11,98	

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
3	Đất khu chợ làng nghề truyền thống	2,30	
4	Đất sân tập thể thao	14,45	
5	Đất giao thông phân khu	1,04	
V	Phân khu E: Đất du lịch trải nghiệm nông trại hữu cơ	10,65	5,3
1	Đất du lịch trải nghiệm nông trại hữu cơ	10,53	
2	Đất giao thông phân khu	0,12	
VI	Phân khu F: Đất nghỉ dưỡng ven sông Trà Bồng	33,96	17,0
1	Đất khu nghỉ dưỡng ven sông 01, 02, 03	26,95	
2	Đất khu mỏ khoáng và đất dự trữ mở rộng mỏ khoáng	5,16	
3	Đất giao thông phân khu	1,85	
B	Đất cảnh quan ven sông Trà Bồng - Phân khu G	42,68	21,3
1	Đất cây xanh cảnh quan ven sông Trà Bồng	27,84	
2	Đất mặt nước sông Trà Bồng	11,47	
3	Đất giao thông phân khu	3,37	
	TỔNG	200,00	100,0

(Trong đó đất nông nghiệp - trồng lúa - dự kiến giữ lại, không chuyển đổi để phục vụ mục đích du lịch trải nghiệm khoảng 07ha)

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan Khu du lịch sinh thái Thạch Bích, tỉnh Quảng Ngãi được phân thành 7 không gian kiến trúc đặc thù:

- Không gian trục văn hóa: Sử dụng kiến trúc Việt Nam truyền thống kết hợp với các nền văn hóa đặc sắc khác; kết hợp giữa các khối công trình lưu trú, khách sạn cao cấp, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh và không gian tổ chức các lễ hội, tạo điểm nhấn chung cho trục cảnh quan văn hóa, mang tính chất giao thoa giữa các nền văn hóa.

- Không gian khu tắm khoáng nóng: Là không gian trung tâm của khu vực, sử dụng trực tiếp từ nguồn nước khoáng nóng lộ thiên hình thành các tổ hợp không gian đa dạng về kiến trúc, cảnh quan và dịch vụ sinh thái.

- Không gian công viên giải trí: Xây dựng công viên 4 mùa, với các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời đa dạng; điểm nhấn khu vực là vòng đu quay khổng lồ và đồi hoa; bố trí các công trình biệt thự và bungalow nghỉ dưỡng nằm ẩn mình trong thiên nhiên.

- Không gian khu nghỉ dưỡng đồi Gò Kiu: Xây dựng các cụm biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng trên đồi và ven hồ Gò Kiu, kết hợp với khu thể dục thể thao nhằm khai thác hiệu quả không gian nghỉ dưỡng và rèn luyện thể chất.

- Không gian khu nông trại trải nghiệm: Xây dựng các khu vườn hữu cơ (organic), trung tâm nhà kính, gian hàng thực phẩm hữu cơ và hệ thống nhà hàng organic, kết hợp với khu vực dịch vụ trải nghiệm nông nghiệp.

- Không gian khu nghỉ dưỡng ven sông Trà Bồng: Xây dựng các khu nghỉ dưỡng cao cấp biệt lập, ngăn cách với các phân khu khác bằng chính mặt nước sông Trà Bồng và tường cây xanh cảnh quan, khai thác hiệu quả cảnh quan ven sông; hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại, hài hòa thiên nhiên nhưng vẫn đảm bảo các chi tiết kiến trúc phù hợp với kiến trúc truyền thống.

- Không gian khu vực ven sông Trà Bồng: Khu vực sông và dọc hai bên bờ sông Trà Bồng tổ chức các hoạt động dã ngoại, cắm trại theo mùa nước cạn với mực nước thấp; khu vực này không xây dựng các công trình kiên cố, chủ yếu xây dựng các công trình chòi nghỉ, ngắm cảnh, kết hợp với cây xanh cảnh quan phù hợp với hiện trạng và địa hình khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền:

- Tuân thủ theo quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà Bồng (quy định tần suất lũ 20%, tương ứng +10,56m ÷ +12,56m). San nền cục bộ ở các khu vực xây dựng mới, cao độ san nền đảm bảo tần suất lũ theo quy hoạch, phù hợp với hiện trạng của từng khu vực và các tuyến đường xung quanh.

- Cao độ khống chế san nền cụ thể của từng khu vực như sau:

+ Đối với các khu vực xây dựng công trình, cao độ xây dựng đảm bảo $\geq +10,56\text{m}$ và phù hợp với cao độ nền hiện trạng;

+ Cải tạo và giữ nguyên cao độ tự nhiên trong phạm vi hành lang thoát lũ sông Trà Bồng.

- Đối với các khu đất xây dựng trên đồi cao, chỉ tiến hành san nền cục bộ, đảm bảo hài hòa và thoát nước trong khu vực.

a2) Thoát nước mưa:

- Những khu vực được xây dựng mới đồng bộ, quy hoạch hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải.

- Các lưu vực thoát nước mưa chính: Phân chia lưu vực theo dạng phân tán, dẫn xả ra các suối hiện trạng trong khu vực, thoát ra sông Trà Bồng.

- Hệ thống thoát nước sử dụng công tròn Ø600 kết hợp mương kín và các tuyến kênh hở (kết hợp dẫn nước cảnh quan).

b) Giao thông

b1) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường Quốc lộ 24C đoạn qua khu vực lập quy hoạch (năm

ngoài ranh giới phía Nam khu vực lập quy hoạch): Mặt cắt ngang rộng 19m, trong đó lòng đường 9m, vỉa hè 2x5m.

b2) Giao thông đối nội

- Quy hoạch trục giao thông chính trong khu vực kết nối với đường Quốc lộ 24C với lộ giới 21m, trong đó lòng đường 11m, vỉa hè 2x5m.

- Quy hoạch tuyến đường giao thông kết nối với các phân khu chức năng chính với lộ giới 15m, trong đó lòng đường 7m, vỉa hè 2x4m.

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ trong khu nghỉ dưỡng, dịch vụ với lộ giới từ 10m-11m, trong đó lòng đường 6m-7m, vỉa hè 2x2m.

b3) Bãi đỗ xe: Quy hoạch 06 bãi đỗ xe với tổng diện tích 2,61 ha, bố trí phân tán tại mỗi phân khu chức năng chính của khu vực.

c) Cấp điện

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây 22KV dọc theo Quốc lộ 24C.

- Tổng công suất tính toán khoảng 9.795 KVA, quy hoạch xây dựng mới 25 trạm biến áp, công suất mỗi trạm từ 250 - 400KVA.

- Lưới điện:

+ Quy hoạch xây dựng mới tuyến 22KV đi ngầm, dọc theo các trục đường giao thông, cấp điện cho các khu chức năng.

+ Đường dây 0,4KV: Đi ngầm cấp điện sinh hoạt cho các công trình khu vui chơi và nghỉ dưỡng.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của khu du lịch.

d) Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Nước khoáng nóng: Từ nguồn nước khoáng nóng ngầm trong khu vực, được bơm lên từ bể chứa, sau đó được dẫn theo các đường ống cấp nước nóng đến các khu vực sử dụng.

+ Nước sinh hoạt: Từ nguồn nước sông Trà Bông; xây dựng trạm xử lý nước sạch tại phía Tây Bắc trong khu vực lập quy hoạch với công suất 2.500m³/ngày.đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước:

+ Nước khoáng nóng: Khoảng 217 m³/ngày.đêm

+ Nước sinh hoạt: Khoảng 2.480m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống được quy hoạch với đường kính từ Ø50-Ø150 đi dọc theo các trục đường, cấp nước đến các khu chức năng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các trục đường, trên các tuyến ống có đường kính $\geq \text{Ø}100$, khoảng cách giữa các trụ 150m.

đ) Thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang

đ1) Thoát nước thải:

- Nước thải trong khu vực lập quy hoạch được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải quy hoạch xây dựng mới trong khu vực với quy mô công suất 1.700 m³/ngày.đêm.

- Quy hoạch các tuyến cống có đường kính từ Ø300 đi dọc theo vỉa hè các trục đường, thu gom nước thải dẫn về các trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý xong xả ra hệ thống thoát nước mưa và đổ ra sông Trà Bình.

đ2) Chất thải rắn:

- Chất thải rắn trong khu vực chủ yếu là CTR sinh hoạt. Các loại CTR được phân loại tại nguồn. Sau khi thu gom, vận chuyển đến bãi chôn lấp Trà Bình.

đ3) Nghĩa trang:

Tất cả mồ mả trong khu vực lập quy hoạch được di dời về nghĩa trang xã Trà Bình.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc, hào kỹ thuật

e1) Mạng điện thoại, mạng truyền hình:

Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

e2) Mạng ngoại vi:

- Gồm các hệ thống hào, ống nhựa xoắn bảo vệ, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Các tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

- Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ; tại những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ kèm theo Quyết định này)

8. Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ của Đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng: Giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền.

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

a) Phối hợp với UBND các huyện Trà Bồng, Bình Sơn tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới quy hoạch, để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết thực hiện.

b) Phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện Trà Bồng, Bình Sơn tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

3. Giao UBND các huyện Trà Bồng, Bình Sơn:

- Phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới quy hoạch.

- Tổ chức kiểm tra, rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng, các quy hoạch nông thôn mới và các dự án có liên quan để có giải pháp điều chỉnh kịp thời, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các sở, ban ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

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: Xây dựng, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện Trà Bồng, Bình Sơn; Chủ tịch UBND các xã Trà Bình, Bình Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban VHXXH, KTNS, HĐND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT, TH, CNXD, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, KGVXBnt.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Văn Minh