

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Trung Lương**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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;

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 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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; được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 12/8/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dừng chân ngắm cảnh phía Nam đèo Vĩnh Hội, thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 99/TTr-BQL ngày 20/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Trung Lương.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Cát Tiến (huyện Phù Cát), Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu nghỉ dưỡng cao cấp Cát Hải Bay (trước đây là Khu du lịch khách sạn nghỉ dưỡng Vĩnh Hội);

- Phía Nam giáp đường dân sinh và khu dân cư hiện trạng;

- Phía Đông giáp biển Đông;

- Phía Tây giáp tuyến đường ĐT639 và Điểm dừng chân ngắm cảnh phía Nam đèo Vĩnh Hội, thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát.

b) *Quy mô diện tích:* Diện tích dự án điều chỉnh giảm từ 43,88 ha còn khoảng 41,73 ha (Diện tích chính xác sẽ được xác định cụ thể trong đồ án điều chỉnh quy hoạch).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cơ bản tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4854/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

- Điều chỉnh quy hoạch Khu du lịch Trung Lương nhằm cập nhật một số công trình đã xây dựng trên hiện trường được cấp thẩm quyền chấp thuận, kết nối đồng bộ ranh giới khu du lịch với các khu vực lân cận, cũng như điều chỉnh hình thức kiến trúc, chức năng sử dụng đất... nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của du khách, đảm bảo đồng bộ kiến trúc cảnh quan với các khu vực lân cận.

- Làm cơ sở điều chỉnh dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Cập nhật, kết nối với ranh giới của Điểm dừng chân ngắm cảnh phía Nam đèo Vĩnh Hội (đã được UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch) và Khu du lịch cao cấp Cát Hải Bay.

- Rà soát, cập nhật các hạng mục công trình hiện trạng đã xây dựng, đồng thời đề xuất điều chỉnh về hình thức kiến trúc, công năng... nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của du khách, cũng như hài hòa với cảnh quan của khu vực, đặc biệt bảo đảm không tranh chấp về chiều cao và cảnh quan đối với các công trình hiện trạng của các khu vực lân cận (Khu di tích cách mạng núi Bà, Tượng phật khu tâm linh...), nhằm góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch của tỉnh Bình Định trong giai đoạn mới.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu du lịch để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường, cùng với các giải pháp bảo vệ cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

5. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn, bao gồm:

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn; các quy định của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Khảo sát địa hình tại thời điểm lập quy hoạch, cập nhật hiện trạng theo đúng thực tế trên hiện trường dự án, làm cơ sở lập quy hoạch cho phù hợp.

- Rà soát, kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận cũng như của Khu kinh tế Nhơn Hội.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho toàn dự án.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định cơ cấu sử dụng đất cho khu quy hoạch, so sánh cơ cấu sử dụng đất giữa quy hoạch được duyệt và quy hoạch điều chỉnh.

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

- Xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng khu chức năng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng; Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

đ) Các giải pháp về kiến trúc của từng công trình cụ thể, giải pháp thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

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

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng; xác định giải pháp san nền cụ thể cho từng khu chức năng; xác định khối lượng san nền cụ thể đối với từng ô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt giao thông, kết cấu đường giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

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

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc (nếu có);

- Xác định lưu vực thoát nước mưa; giải pháp thoát nước mưa; hệ thống thoát nước mưa cho dự án;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, rác thải; nước thải dự án phải được xử lý và tuần hoàn tái sử dụng để tưới cây, rửa đường, không xả thải ra biển.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Theo quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, bảo vệ môi trường đối với khu vực lân cận, thứ tự ưu tiên thực hiện.

h) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

i) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và có các sơ đồ kèm theo.

6. Thành phần hồ sơ, bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại Điều 29 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

7. Nguồn vốn: Vốn của Nhà đầu tư (Công ty TNHH Du lịch Trung Hội).

8. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian chờ báo cáo thông qua, lấy ý kiến cộng đồng, thời gian thẩm định, phê duyệt...).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan hướng dẫn Công ty TNHH Du lịch Trung Hội tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành của Nhà nước.

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, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát, Công ty TNHH Du lịch Trung Hội 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, các PCT UBND tỉnh;
- PVPKT;
- Lưu: VT, K6 (11b).



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh