

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội**

**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;*

*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 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 và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Văn bản số 2748/UBND-KT ngày 04/5/2023 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2-1 và Điểm số 2-2, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.*

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 68/TTr-BQL ngày 19/5/2023.

## 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 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

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

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu du lịch Phương Mai Bay Resort;
- Phía Nam giáp Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

b) *Quy mô quy hoạch:*

- Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng thiết bị đo GPS và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình II; tọa độ VN-2000, múi chiếu 3°, cao độ Nhà nước. Diện tích khảo sát khoảng 28,32ha.

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: 283.236,63 m<sup>2</sup>.

**3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quy hoạch nhằm xây dựng cơ sở lưu trú du lịch, khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch biển, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

**4. Nhiệm vụ quy hoạch:** 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, cụ thể:

a) Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết; vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch phân khu đã phê duyệt.

b) Đánh giá khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng, xác định sơ bộ những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi

tiết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Rà soát các dự án đã đầu tư tại khu vực liền kề để đánh giá khả năng kết nối, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

c) Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất và đề xuất các chức năng trong khu quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch;

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch; quy hoạch hệ thống thoát nước mặt bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước thải;

- Xác định cụ thể mạng lưới giao thông nội bộ và cao độ của hệ thống giao thông trong phạm vi lập quy hoạch; xác định mặt cắt các tuyến giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đề xuất đấu nối với hệ thống giao thông đối ngoại của khu vực lập quy hoạch;

- Xác định nhu cầu cấp nước và nguồn cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch; xác định vị trí trạm bơm, bể chứa (nếu có); giải pháp thiết kế hệ thống đường ống cấp nước, điểm đấu nối, quy cách đường ống;

- Xác định nhu cầu cấp điện và nguồn cấp điện, nguồn đấu nối; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện để cung cấp cho các công trình và phục vụ chiếu sáng cho khu vực lập quy hoạch; đề xuất giải pháp ngầm hóa hệ thống cấp điện để đảm bảo cảnh quan cho dự án;

- Xác định nhu cầu thoát nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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 cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

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

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

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

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

## 5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật:

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến (Phân khu 2), cũng như QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

- + Mật độ xây dựng: 20-25%.
- + Tầng cao tối đa: 38 tầng.
- + Số lượng phòng: 3.000 - 3.500 phòng
- + Quy mô khách du lịch: 5.000 -7.000 người

- Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đảm bảo kết nối các khu chức năng và phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy theo quy định của QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước...tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

**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 về việc 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. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: 739.579.300 đồng** (Bảy trăm ba mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm đồng), trong đó:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500                            | : 94.889.800 đồng  |
| + Chi phí khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500                    | : 88.622.500 đồng  |
| + Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát                            | : 2.658.600 đồng   |
| + Chi phí giám sát khảo sát                                | : 3.608.700 đồng   |
| - Đưa mốc giới ra thực địa                                 | : 23.905.000 đồng  |
| - Lập đồ án quy hoạch                                      | : 616.592.800 đồng |
| + Chi phí trực tiếp  | : 514.523.200 đồng |
| <i>Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch</i>                      | : 71.395.500 đồng  |
| <i>Chi phí lập đồ án quy hoạch</i>                         | : 443.127.700 đồng |
| + Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch                     | : 12.981.000 đồng  |
| + Chi phí lấy ý kiến cộng đồng                             | : 8.862.500 đồng   |
| + Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch                        | : 34.588.100 đồng  |
| + Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch                      | : 32.344.200 đồng  |
| + Chi phí công bố quy hoạch                                | : 13.293.800 đồng  |
| - Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành: | 4.191.700 đồng.    |

**8. Nguồn vốn:** Vốn ngân sách Nhà nước.

**9. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 03 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.** 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.

**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; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát 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**