

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch sinh thái Pegasus tại Bình Định, 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 Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 129/TTr-BQL ngày 03/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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



1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch sinh thái Pegasus tại Bình Định.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

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

- Phía Bắc giáp đồi núi hòn Cây Xanh;
- Phía Nam giáp Khu dân cư xã Cát Hải và bãi biển;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tỉnh lộ ĐT 639.

b) *Diện tích quy hoạch:*

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 tọa độ VN-2000, múi chiều 3°, cao độ Nhà nước với quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết khoảng 38,88ha, (diện tích cụ thể được xác định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt) được chia thành 03 khu: Khu giáo dục kỹ năng sống (9,48 ha); Khu du lịch sinh thái (10,42 ha); Khu biệt thự nghỉ dưỡng (19,04 ha).

- Phần diện tích bãi biển và mặt nước biển (không giao, không cho thuê), nhà đầu tư có thể tổ chức các hoạt động trên biển và sử dụng chung với cộng đồng, diện tích khoảng 21,98 ha, trong đó: Mặt nước biển (19,69 ha); bãi biển (2,3ha).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Tuân thủ theo mục tiêu quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 08/01/2016: Xây dựng khu giáo dục kỹ năng sống để cung cấp các chương trình đào tạo phát triển kỹ năng sống theo tiêu chuẩn được công nhận và kiểm soát bởi Tổ chức Outward Bound Quốc tế cho các đối tượng là học sinh, sinh viên, lãnh đạo, công nhân viên, khách du lịch... tại các địa phương, các tỉnh thành trong nước và quốc tế;

- Đầu tư và xây dựng các hạng mục hỗ trợ cho hoạt động của các khóa đào tạo... nhằm đảm bảo khóa đào tạo được triển khai an toàn và hiệu quả;

- Đầu tư và xây dựng khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái tiêu chuẩn quốc tế nhằm phục vụ nhu cầu của du khách trong và ngoài nước, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật an toàn, thuận lợi, đảm bảo phát triển môi trường bền vững;

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về kiến trúc cảnh quan và đấu nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh;

- Làm cơ sở để triển khai các thủ tục đầu tư và quản lý xây dựng theo quy định.

4. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, cụ thể:



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 các đồ án quy hoạch có liên quan (quy hoạch Trung tâm xã Cát Hải, điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Nhơn Hội và Quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050...).

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch phù hợp với mục tiêu quy hoạch đã được đề ra.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; căn cứ theo nhu cầu đầu tư cũng như tính chất chức năng của Khu giáo dục kỹ năng sống đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế được công nhận và kiểm soát của tổ chức Outward Bound Quốc tế; phù hợp với các quy định của điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

- Các chỉ tiêu khác dựa theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan;

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

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu đất đảm bảo các điều kiện vượt lũ, phù hợp địa hình tự nhiên và không phá vỡ cảnh quan tự nhiên;

- Trên cơ sở tuyến đường ĐT639, xác định các điểm đầu nối, hệ thống đường gom, mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch. Xác định các tuyến giao thông chính liên hệ các khu chức năng và các tuyến giao thông phụ. Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm 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 và hệ thống chiếu sáng;

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

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

e) Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:



- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; 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 và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn 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) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại Điều 18 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

6. Nguồn vốn: Vốn của Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư Pegasus Bình Định).

7. 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.

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 chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Pegasus Bình Định và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K6 (11b).

[Signature]



Nguyễn Tuấn Thanh