

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước
nóng Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát**

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 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 về 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 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân;

Căn cứ Quyết định số 1985/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND tỉnh về

việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân;

Căn cứ Quyết định số 4957/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh về việc công nhận Công ty TNHH Onsen Hội Vân là doanh nghiệp thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân;

Căn cứ Kết luận số 150-KL/TU ngày 16/9/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 5484/UBND-KT ngày 21/09/2022 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 244/TTr-SXD ngày 26/9/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát.

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

- Khu vực quy hoạch chi tiết thuộc phân khu chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng và khu dân cư của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

- Tổng quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 17,756ha. Trong đó: Tiểu khu 1: 6,854ha. Tiểu khu 2: 10,902ha.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân được duyệt; quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, khu dân cư cao cấp, hiện đại, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Các chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CHĂM SÓC SỨC KHỎE PHỤC HỒI CHỨC NĂNG	68.714,00	38,7
1	Đất xây dựng khu chăm sóc sức khỏe	21.644,00	

Stt	Các chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất xây dựng khu khách sạn nghỉ dưỡng	29.060,00	
3	Đất công trình đầu mối HTKT	5.956,96	
4	Bãi đỗ xe	12.052,60	
B	ĐẤT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ	108.848,7	61,3
I	Đất xây dựng khu biệt thự	72.318,90	40,73
1	Đất ở xây dựng biệt thự	44.631,00	
2	Đất cây xanh, mặt nước	4.695,96	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	418,98	
4	Đất giao thông	22.573,00	
II	Đất xây dựng khu nhà ở liên kế	36.529,80	20,57
1	Đất ở xây dựng nhà ở liên kế	17.587,00	
2	Đất trường mầm non	1.427,74	
3	Đất cây xanh, mặt nước	3.794,12	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	873,01	
5	Bãi đỗ xe	1.415,72	
6	Đất giao thông	11.432,21	
	TỔNG CỘNG	177.562,3	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

b) Quy mô khách du lịch: Khoảng 500 người.

c) Đất xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng: Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$; tầng cao: 05 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,5 lần; chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

d) Đất xây dựng trung tâm chăm sóc sức khỏe: Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$; tầng cao: 02 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,7 lần; chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

đ) Đất ở biệt thự đơn lập: Số lượng: 72 căn; mật độ xây dựng: $\leq 60\%$; tầng cao: 03 tầng; hệ số sử dụng đất: 1,8 lần; chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía trước lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phía sau lùi vào 1,5m so với ranh giới thửa đất.

e) Đất ở biệt thự song lập: Số lượng: 156 căn; mật độ xây dựng: $\leq 70\%$; tầng cao: 03 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần; chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng phía sau lùi 2m so với ranh giới thửa đất, chỉ giới xây dựng các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất.

f) Đất ở liên kế: Số lượng: 143 lô. Mật độ xây dựng: $\leq 75\%$. Tầng cao: 03 tầng. Hệ số sử dụng đất: 2,25 lần. Chỉ giới xây dựng: phía sau lùi 2m so với ranh giới thửa đất; các cạnh còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất.

g) Trường mầm non: Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$; tầng cao: 03 tầng; hệ số sử dụng đất: 1,2 lần; chỉ giới xây dựng: Lùi vào 03m so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất: +18.60m, cao độ san nền thấp nhất: +15.10m; hướng dốc từ Đông sang Tây.

- Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom trước khi thoát ra các cửa xả ra suối phía Tây của khu quy hoạch.

b) Giao thông:

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ trong các tiêu khu lộ giới từ 15m – 30m kết nối các khu chức năng bên trong các tiểu khu.

- Bố trí các bãi đậu xe phục vụ cho người dân và các khu vực khách sạn nghỉ dưỡng, trung tâm chăm sóc sức khỏe.

c) Cấp nước: Nguồn nước đầu nối với hệ thống cấp nước của khu vực trên đường hiện trạng đi thị trấn Ngô Mây. Tổng nhu cầu sử dụng nước: 1.800m³/ngày đêm.

d) Cấp điện: Nguồn cấp đầu nối với tuyến điện 22kV trên đường hiện trạng đi thị trấn Ngô Mây. Tổng nhu cầu sử dụng điện: 4.059,9kVA.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom, xử lý đạt chuẩn về môi trường trước khi thoát ra suối hiện trạng.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Y tế, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Phù Cát và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng

dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch và các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Y tế, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng