

Số: /QĐ-UBND

Phù Cát, ngày 30 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 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 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 19/06/2016 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 2141/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc cho Công ty TNHH Ban Mai thuê đất xây dựng khu khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái tại xã Cát Hải;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 2 – Khu trung tâm đô thị du lịch biển, Khu vực phía Nam vùng đầm Đê Gi, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc thu hồi một phần diện tích đất dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai của Công ty TNHH Ban Mai tại xã Cát Hải;

Căn cứ Văn bản số 1088/UBND-KT ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Vunam Resort của Công ty TNHH Đầu tư nghỉ dưỡng BRC Việt Nam;

Căn cứ Văn bản số 1930/SXD-QHKT ngày 21/7/2022 của Sở Xây dựng Bình Định về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai;

Căn cứ Văn bản số 428/TC-QC ngày 03/8/2022 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 2384/SKHĐT-TTXX ngày 08/11/2022 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Định về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai;

Căn cứ Văn bản số 3197/SNN-TL ngày 17/11/2022 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bình Định về việc góp ý về nội dung Dự án điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát;

Căn cứ Văn bản số 3379/SXD-QHKT ngày 21/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc ý kiến về nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát;

Căn cứ Văn bản số 3396/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai;

Căn cứ Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 21/9/2022 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Ban Mai tại Tờ trình số 09/TTr-BM ngày 10/12/2022 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 86/TTr-KTHT ngày 29/12/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai.

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

2.1. Phạm vi ranh giới: Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc thôn Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: bãi cát;
- Phía Nam giáp: đất đồi núi;
- Phía Đông giáp: bãi biển;
- Phía Tây giáp: suối và đường kết nối ĐT.639.

2.2. Diện tích quy hoạch: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch là: 25,389ha (253.891,1m²).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng một Khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp 5*, đồng bộ tiện ích, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của du khách trong và ngoài nước, mang đến cho du khách những cảm nhận và những trải nghiệm đặc biệt về văn hóa vùng miền.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất; tận dụng yếu tố địa hình, thủy văn tạo nên vẻ đẹp tự nhiên cho dự án.

- Góp phần làm đa dạng hóa sản phẩm du lịch cho tỉnh Bình Định.

- Hình thành điểm đến hấp dẫn đối với du khách, tiến tới việc tạo nên một biểu tượng du lịch cho tỉnh, góp phần tạo thêm việc làm, tăng thu nhập cho người dân và doanh nghiệp, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương, đồng thời tạo động lực cho ngành du lịch huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định phát triển mạnh mẽ, khai thác được tối đa tiềm năng, thế mạnh của địa phương, phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

- Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch là 25,389ha (253.891,1m²), cơ cấu sử dụng đất như sau:

4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

STT	Cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt			Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh		
	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đón tiếp	6.681,0	2,6	Công cộng dịch vụ	5.862,7	2,3
				Nhà dịch vụ	1.161,7	
				Nhà câu lạc bộ	4.701,0	
2	Khu lưu trú	167.233,7	65,9	Đất xây dựng cơ sở lưu trú	146.244,5	57,6
2.1	Khu nghỉ dưỡng trên núi	90.307,0	35,6	Khách sạn và Căn hộ du lịch	31.383,5	12,4
2.2	Khu nghỉ dưỡng bãi biển	76.926,7	30,3	Biệt thự	114.860,9	45,2
2.2.1				<i>Biệt thự ven biển</i>	23.161,7	9,1
2.2.2				<i>Biệt thự núi</i>	53.474,5	21,1
2.2.3				<i>Biệt thự ven hồ</i>	14.818,4	5,8
2.2.4				<i>Biệt thự bên vách núi</i>	23.406,4	9,2
3	Suối cảnh quan và khu cây xanh	58.087,00	22,9	Đất cây xanh - mặt nước	56.028,5	22,1
3.1	Khu cây xanh	46.502,0		Đất cây xanh	37.732,9	
3.2	Suối cảnh quan	11.585,0		Mặt nước	18.295,6	
4	Khu HTKT	21.889,40	8,6	Đất HTKT	45.755,4	18,0
4.1				Đất trạm hạ tầng kỹ thuật	2.828,8	
4.2				Đất giao thông	42.926,6	
	TỔNG	253.891,1	100	TỔNG	253.891,1	100

4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	DT xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng g)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Hệ số SDD (lần)
-----	-----------------------	---------	-----------------------------	-----------	-----------	-------------------------------	-------------------	--------------------------------------	-----------------

1	Công cộng dịch vụ	CC	5.862,7	2,3		1.560,0		2.760,0	0,47
	Nhà dịch vụ	CC	1.161,7		31,0	360,0	1	360,0	
	Nhà câu lạc bộ	CLB	4.701,0		25,5	1.200,0	2	2.400,0	
2	Lưu trú		146.244,5	57,6		60.465,0			
2.1	Khách sạn và Căn hộ du lịch	HH	31.383,5	12,4	39,8	12.500,0	20 tầng nổi và 01 tầng hầm	185.000,0	5,89
2.2	Biệt thự		114.860,9	45,2	41,8	47.965,0	2	95.930,0	0,83
2.2.1	Biệt thự ven biển	BV	23.161,7	9,1		10.095,0	2	20.190,0	0,87
2.2.2	Biệt thự núi	HV	53.474,5	21,1		22.340,0	2	44.680,0	0,84
2.2.3	Biệt thự ven hồ	LV	14.818,4	5,8		6.400,0	2	12.800,0	0,86
2.2.4	Biệt thự bên vách núi	CV	23.406,4	9,2		9.130,0	2	18.260,0	0,78
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	56.028,5	22,1		546,9			-
3.1	Đất cây xanh (kết hợp điểm đỗ xe điện)	CX	37.732,9		5,0	546,9		546,9	
3.2	Mặt nước	MN	18.295,6						
4	Đất HTKT		45.755,4	18,0					-
4.1	Đất trạm hạ tầng kỹ thuật	HT KT	2.828,8		14,1	400,0	1	400,0	
4.2	Đất giao thông		42.926,6						
	TỔNG		253.891,1	100	24,8	62.971,9		284.636,9	1,1

5. Quy hoạch tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được tổ chức như sau:

- Khối khách sạn, căn hộ du lịch, trung tâm hội nghị, nhà hàng ven biển: Đây là khu vực trung tâm, được tổ chức theo hình thức tổ hợp quần thể công trình, khai thác khách du lịch lưu trú ngắn ngày. Các không gian cảnh quan

ngoài công trình được bố trí nhiều mảng sân, mảng cỏ lớn để không cảm tầm nhìn hướng biển.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng: Bố trí các công trình biệt thự tại các vị trí tiếp cận thuận lợi, vị trí có cảnh quan hấp dẫn; khai thác tầm nhìn hướng biển, núi, hồ, suối. Tận dụng cảnh quan sườn đồi, núi đá, ven suối tạo nên các giá trị cảnh quan đặc biệt, đa dạng và hấp dẫn.

- Hệ thống không gian mở, công viên cây xanh và các tiện ích công cộng: Phát huy các giá trị cảnh quan tự nhiên, đặc biệt là cảnh quan mặt nước hiện hữu, tôn trọng địa hình và đặc điểm tự nhiên khu vực, hạn chế tác động tới không gian xung quanh; Bố trí các hành lang cây xanh có mối liên kết với nhau, hình thành các tuyến cảnh quan xuyên suốt, đảm bảo mảng xanh trong các khu chức năng; hình thành chuỗi tiện ích ven biển, đa dạng hóa các hoạt động nhằm tăng tính tương tác và thu hút du khách.

- Không gian công cộng (bãi tắm, khu cây xanh ven suối, không gian quảng trường, ...).

- Hệ thống giao thông được quy hoạch đảm bảo kết nối tốt trong nội khu và liên kết thuận tiện với các khu vực bên ngoài.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền:

- Cao độ san nền đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền thấp nhất: +3,5m; cao nhất: +5,00m.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường nối với đường ĐT 639 theo quy hoạch chung.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường nội bộ chính: Là các tuyến đường phục vụ xe ô tô (chở rác, phòng cháy chữa cháy); xe chở khách loại lớn (xe bus nặng).

+ Đường xe điện: Là các tuyến đường nối giao thông nội bộ chính với các công trình, cho phép xe điện và người đi bộ tiếp cận.

+ Quy mô mặt cắt đường:

Mặt cắt 1 – 1, 2 – 2 quy mô: 3.5m mặt + 2x1.0m lề = 5.5m

Tuyến kết nối từ đường quy hoạch chung vào công dự án: Mặt cắt A – A quy mô: 6+7=13m mặt + 2.5x1.0m lề + 1.5m dải phân cách = 18.0m.

- Kết cấu mặt đường: bê tông xi măng kết hợp lát đá tự nhiên.

6.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy.
- Hướng thoát nước tự nhiên từ Tây sang Đông, tập trung nước mưa thoát ra suối hiện trạng, sau đó dẫn thoát ra biển.
- Hệ thống rãnh thu nước kết hợp hố ga bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, sử dụng rãnh xây gạch, các vị trí qua đường sử dụng rãnh BTCT.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm để phục vụ thi công. Về lâu dài đầu nối với hệ thống cấp nước sạch khi khu vực có hệ thống cấp nước chung theo quy định.
- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất cấp nước khoảng $1.700\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Bố trí các trụ cứu hỏa về phòng cháy chữa cháy đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng lưới điện 22 KV theo bản đồ quy hoạch cấp điện phân khu của địa phương.
- Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu quy hoạch khoảng 8.740 kVA. Xây dựng các trạm biến áp có công suất dự kiến từ 560 KVA đến 5.000 KVA để cấp điện cho toàn khu quy hoạch.
- Trong toàn khu vực quy hoạch, sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện tại các cụm công trình. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22kV. Thiết kế mạng lưới cung cấp điện trung áp theo sơ đồ mạch nhánh. Mạng hạ thế sử dụng lưới 3 pha 0,4kV.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt tại các công trình được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý.
- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tập trung, với tổng công suất $950\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ (trạm 1: $550\text{m}^3/\text{ngày đêm}$; trạm 2: $400\text{m}^3/\text{ngày đêm}$) để tiếp nhận nước thải của toàn khu quy hoạch, nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

* Vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn được thu gom, phân loại và vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn chung của địa phương để xử lý theo quy định.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. 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.

Công ty TNHH Ban Mai có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; tổ chức cắm mốc giới và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND huyện Phù Cát.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện; Giám đốc Công ty TNHH Ban Mai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cát Hải 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;
- Sở Xây dựng Bình Định;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Quốc Nghị