

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1887 /QĐ-UBND

Quảng Bình, ngày 06 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, tỷ lệ 1/500.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ 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; 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;

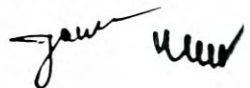
Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hoàn Lão đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4043/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3966/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, tỷ lệ 1/500, điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tại Quyết định số 1648/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 của UBND tỉnh;



Căn cứ Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị tại xã Đại Trạch và vùng Bắc sông Dinh xã Nhân Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 1015/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực phát triển đô thị xã Trung Trạch, huyện Bố Trạch, tỷ lệ 1/2.000;

Xét Tờ trình số 09/TTr-VH ngày 19/5/2025 của Công ty TNHH Tập đoàn Vĩnh Hưng về việc trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2017/BC-SXD ngày 02/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới: Vị trí lập quy hoạch thuộc địa phận các xã: Đại Trạch; Trung Trạch, huyện Bố Trạch, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 23,0m và biển đông;
- Phía Bắc giáp quy hoạch các chức năng: đất dịch vụ, đất ở làng xóm, dân cư nông thôn, đất cây xanh, bãi đỗ xe và đường quy hoạch rộng 48,0m;
- Phía Tây giáp quy hoạch đất thể thao và đất nhóm nhà ở;
- Phía Nam giáp quy hoạch đất nhóm nhà ở và đường quy hoạch rộng 25,0m.

3. Quy mô diện tích: Khoảng 120,0ha, trong đó: diện tích khu vực dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp Vĩnh Hưng là 90,0ha.

4. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch

- Lập điều chỉnh quy hoạch để điều chỉnh lại phạm vi ranh giới dự án phù hợp với các đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt năm 2025, đồng thời tổ chức lại không gian, cảnh quan, chức năng sử dụng đất để xây dựng khu resort, khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, thể thao ven biển đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn dự án của các đơn vị vận hành dự án, phù hợp với nhu cầu sử dụng dịch vụ của khách du lịch hiện tại và tương lai.

- Hình thành Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp của du khách và nhân dân; tạo việc làm cho người lao động và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội... góp phần phát triển đa dạng hóa dịch vụ du lịch, thu hút du khách đến với Quảng Bình.

gou dluu

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận, làm cơ sở quản lý và triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

5. Yêu cầu, nguyên tắc cơ bản của việc lập quy hoạch.

5.1. Yêu cầu:

- Phân tích, đánh giá 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 quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

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

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- 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 nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

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

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

- Thiết kế đô thị.

- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có).

- Đề xuất các quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

5.2. Nguyên tắc cơ bản:

- Đồ án quy hoạch phải tuân thủ các định hướng quan trọng của các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt và dự án khác có liên quan, có nghiên cứu cập nhật, điều chỉnh một số nội dung cụ thể đảm bảo phù hợp với thực tế và chủ trương đầu tư được phê duyệt.

gou
uuu

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về chức năng, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình đảm bảo phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Giải pháp kết nối hợp lý với các khu vực lân cận; các giải pháp kỹ thuật phải phù hợp với điều kiện tự nhiên như thủy văn, địa chất, địa hình khu vực, đảm bảo quy định hiện hành.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các chỉ tiêu về đất đai, kinh tế kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng (QCVN 01/2021) và phù hợp với các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

7. Các khu chức năng dự kiến bố trí, gồm:

- Khu vực dự án với các chức năng: Khu biệt thự Bungalow; khu nhà phố kết hợp nghỉ dưỡng (không có đất ở); khu spa, câu lạc bộ bãi biển; khu chăm sóc sức khỏe, thể thao; khu vui chơi giải trí; nhà hàng ẩm thực; sân vườn cảnh quan và các hạng mục phụ trợ khác.

- Khu vực ngoài dự án với các chức năng: Quảng trường biển; đất giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật.

8. Thành phần hồ sơ: Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết (gồm thành phần, nội dung bản vẽ, thuyết minh) thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

9. Nguồn vốn: Nguồn hợp pháp của chủ đầu tư.

10. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

11. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn Vĩnh Hưng.

- Đơn vị khảo sát, lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Tập đoàn Vĩnh Hưng tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Bố Trạch; Chủ tịch UBND xã Đại Trạch, Chủ tịch UBND xã Trung Trạch; Giám đốc Công ty TNHH Tập đoàn Vĩnh Hưng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú