

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Cát Hải Bay**

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 5032/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, du lịch Tân Thanh, Vĩnh Hội (Phân khu 01), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Văn bản số 4504/UBND-KT ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch khách sạn nghỉ dưỡng Vĩnh Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 109/TTr-BQL ngày 11/8/2023.

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 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Cát Hải Bay.

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

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

- Phía Bắc giáp thôn Tân Thanh, xã Cát Hải;
- Phía Nam giáp thôn Trung Lương, xã Cát Tiến;
- Phía Đông giáp hành lang bảo vệ bờ biển và biển Đông;
- Phía Tây giáp núi Bà và Khu đô thị và tái định cư Vĩnh Hội.

b) Diện tích quy hoạch:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 với quy mô khoảng 236,16ha, tọa độ VN-2000, múi chiếu 3°, cao độ Nhà nước;
- Thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy mô khoảng 2.361.622,49m² (236,16ha) tuân thủ theo diện tích quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Tạo nên một tổ hợp du lịch và nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế với nhiều loại hình tổ chức đa dạng phù hợp với cảnh quan khu vực, dự án du lịch biển với tổ hợp các khách sạn, biệt thự, resort cao cấp; Sân golf với hệ thống các biệt thự cảnh quan cao cấp; Dịch vụ thương mại tổng hợp, dịch vụ thể thao, các dịch vụ về sức khỏe, y tế, giáo dục...

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung của Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo quy định tại 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, 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, cụ thể:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện khu vực lân cận. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu điều chỉnh quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với kế hoạch thực hiện đã được xác định tại quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến với khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (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 và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có).

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch;

- 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, điem đầu nối, quy cách đường ống;

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt;

- Xác định nhu cầu cấp điện và nguồn cấp điện, vị trí 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 và công trình hạ tầng viễn thông.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

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

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

5. Thành phần hồ sơ: 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.

6. Nguồn vốn: Vốn của Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Du lịch và Khách sạn Việt - Mỹ).

7. 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. Tổ chức thực hiện:

1. 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.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các 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, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát, Công ty cổ phần Du lịch và Khách sạn Việt - Mỹ 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).

[Handwritten signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh