

Số: 3291 /QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 02 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Hiếu về trái tim tại Bãi Ông Đụng – Sở
Rẫy, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng đã được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị đã được hợp nhất tại văn bản số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 của Quốc hội;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 18/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án quản lý rừng bền vững Vườn quốc gia Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030;

Xét đề nghị của của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 141/BC-SXD ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Hiếu về trái tim tại Bãi Ông Đụng – Sở Rẫy, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Hiếu về trái tim tại Bãi Ông Đụng – Sở Rẫy, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc bãi Ông Đụng – Sở Rẫy, Tiểu khu 57 và 58 Vườn Quốc gia Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí ranh giới được giới hạn cụ thể:

Phân khu A - Bãi Ông Đụng có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp rừng tự nhiên hướng về hang Đức Mẹ.
- + Phía Bắc giáp rừng tự nhiên khu vực rừng Bãi Bằng.
- + Phía Nam giáp rừng tự nhiên hướng núi Sở Rẫy.
- + Phía Tây giáp vùng biển Vịnh Ông Đụng.
- Phân khu B - Sở Rẫy có tứ cận như sau:
 - + Phía Đông giáp rừng tự nhiên hướng về thị trấn Côn Đảo.
 - + Phía Bắc giáp rừng tự nhiên hướng về Ông Đụng.
 - + Phía Nam giáp rừng tự nhiên núi hướng về phía hồ An Hải.
 - + Phía Tây giáp rừng tự nhiên hướng về bãi Ông Cầu.

2. Các căn cứ lập quy hoạch:

- Xác định các cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch.
- Chỉ rõ các nguồn tài liệu, số liệu sử dụng cho việc lập quy hoạch.
- Các cơ sở bản đồ.

3. Các nội dung nghiên cứu:

3.1. Quy mô:

- Khu đất nghiên cứu dự án có tổng diện tích khoảng 118 ha, trong đó:
 - + Phân khu A - Bãi Ông Đụng: khoảng 86 ha;
 - + Phân khu B - Sở Rẫy: khoảng 32 ha.
- Công suất phục vụ (địa phương và khách lưu trú): Tối đa khoảng 1.600 người.

3.2. Tính chất: Là khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái dưới tán rừng.

3.3. Phân khu chức năng và các chỉ tiêu cơ bản:

* Dự án được chia thành 2 phân khu chức năng như sau:

Phân khu A - Bãi Ông Đụng:

- Khu 1 - Bungalow trong rừng, gồm các công trình: Cổng lối vào chính + Khu chờ đón tiếp; Bungalow; Biệt thự nghỉ dưỡng; Câu lạc bộ, Nhà hàng và Cà phê; Kho; Chòi mát.

- Khu 2 - Không gian thư giãn và Nhà hàng trên bãi đá, gồm các công trình: Bar bên bờ biển; Nhà hàng và Cafe; Trạm đón khách; Chòi mát; Kho.

- Khu 3 - Khách sạn, nghỉ dưỡng và Spa Ông Đụng, gồm các công trình: Bungalow; Khách sạn; Nhà hàng và Cafe; Bếp, Vệ sinh, Kho; Bar hồ bơi; Hội nghị; Khu Spa; Gym; Khu họp cao cấp; Sảnh tiếp tân; Kho; Nhà hàng bờ biển; Vệ sinh + Thay đồ; Chòi mát; Phòng máy phát điện; Nhà hành chánh; Nhà kỹ thuật; Bảo vệ.

- Khu 4 – Nghỉ dưỡng trăng mật, gồm các công trình: Bungalow; Câu lạc bộ, Nhà hàng và Cà phê; Chòi mát; Kho.

Phân khu B - Sở Rẫy:

- Khu 5 - Nghi dưỡng thiên “Hiếu về trái tim” (HVTT), gồm các công trình: Bungalow; Nhà tường cổ, Thư viện; Khu nhà hiện trạng; Nhà xưởng; Hành chánh, Kho; Bungalow cao cấp; Vệ sinh công cộng; Nhà hàng và Cafe; Nhà yoga, Thiên hướng nhìn biển; Nhà yoga, Thiên trong rừng; Khách sạn; Lễ tân; Sảnh; Khu chờ; Chòi mát, Cửa hàng; Nhà nghỉ; Kho; Nhà kỹ thuật.

Trong dự án bố trí các hạng mục khác như cây xanh cảnh quan, mặt nước, giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật. Các công trình kỹ thuật phụ trợ.

* Các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản: Theo quy định tại Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án cho thuê môi trường rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, kết hợp bảo tồn thiên nhiên tại Vườn quốc gia Côn Đảo, cụ thể:

- Mật độ xây dựng các công trình kiến trúc, cơ sở hạ tầng: Tối đa 5%.
- Mật độ xây dựng đường mòn, điểm dừng chân, bãi đỗ xe: Tối đa 10%.
- Mật độ diện tích đất rừng tự nhiên $\geq 85\%$.
- Số tầng: 01÷03 tầng.
- Chiều cao công trình: Tối đa 12m.
- Về vấn đề lưu ý: Quá trình khảo sát, nghiên cứu quy hoạch chỉ bố trí xây dựng các công trình tại những khu vực đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; hạn chế tối đa việc tác động làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường khu vực dự án.

4. Về khối lượng thực hiện:

4.1. Các bước thực hiện:

- Lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
- Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến môi trường (theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng);
- Dự thảo các văn bản trình thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng;
- Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

4.2. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập trên cơ sở Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 đã được hợp nhất tại văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

Nội dung chi tiết thể hiện trong nhiệm vụ thiết kế do Liên danh Công ty TNHH Kiến trúc Lê Thanh Hải và Công ty CP thiết kế Xây dựng Bộ Ba lập được nhà đầu tư chấp thuận trình duyệt và đã được Sở Xây dựng thẩm định.

5. Nguồn vốn : Doanh nghiệp tự bố trí.

6. Tiến độ thực hiện:

- Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Quý IV/2020;
- Hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch trình phê duyệt: Quý IV/2020-Quý I/2021.

7. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần du lịch nghỉ dưỡng Côn Đảo;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Do nhà đầu tư lựa chọn theo quy định;
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 2. Công ty cổ phần du lịch nghỉ dưỡng Côn Đảo là nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về quy hoạch xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý Vườn Quốc gia Côn Đảo; Chủ tịch UBND huyện Côn Đảo; Giám đốc Công ty cổ phần du lịch nghỉ dưỡng Côn Đảo và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH. (10)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đe Ngọc Khánh