

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 3779 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 12 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân**

**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 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 xây dựng ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*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 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 07/10/2016; Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quy hoạch đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 31/03/2020; Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 06/03/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Kết luận số 260-KL/TU ngày 15/9/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 6787/UBND-KT ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quy hoạch đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước và Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 284/TTr-SXD ngày 11/10/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Thuộc phạm vi ranh giới Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt. Tổng quy mô quy hoạch điều chỉnh khoảng 129,6 ha.

### **3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Trong quá trình triển khai dự án Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước có một số bất cập dẫn tới không thực hiện được, cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, cụ thể:

- Về điều kiện thủy văn tại khu vực: Vị trí mở dòng chảy vào dự án theo đồ án quy hoạch được duyệt tạo ra khúc cua ngã 3 của sông Hà Thanh. Hướng dòng chảy đi thẳng vào khu đô thị nên có khả năng gây mất an toàn cho khu vực nhà ở phía trong; gây hiện tượng bồi tụ và có khả năng tắc nghẽn các nhánh kênh nhân tạo trong khu đô thị trong mùa mưa lũ. Việc này sẽ làm ảnh hưởng rất lớn đến các công trình, cảnh quan, môi trường sinh thái, sinh hoạt của người dân và các hoạt động du lịch, vui chơi giải trí bên trong dự án. Công tác nạo vét, duy tu dự án hàng năm bởi hiện tượng bồi lắng và xói lở trong thời gian dài không đảm bảo tính khả thi của dự án.

- Việc tổ chức hệ thống giao thông chung khó khăn trong lưu thông, quản lý vận hành tổng thể toàn khu đô thị du lịch. Một số khu chức năng như rừng ngập mặn chỉ bảo tồn, gìn giữ nên cần tính toán khoanh vùng để quản lý.

Do đó, việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân nhằm đảm bảo các điều kiện về cảnh quan, môi trường sinh thái, đảm bảo an toàn cho khu vực nhà ở phía trong của người dân và các hoạt động du lịch, vui chơi giải trí bên trong dự án là có cơ sở và phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo khoản 3, khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, cụ thể: Quy hoạch không thực hiện được do ảnh hưởng điều kiện thủy văn tại khu vực và quy hoạch điều chỉnh phục vụ lợi ích cho công đồng dân cư. Ngoài ra việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết nhằm phù hợp với quy hoạch cấp trên (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quy hoạch vùng Quy hoạch vùng 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:

**4. Yêu cầu quy hoạch:** Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và 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. Cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng tại khu vực, các giá trị cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, phân tích các điều kiện tự nhiên, các yếu tố bất lợi về điều kiện địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực để phục vụ

công tác thiết kế quy hoạch chi tiết nhằm đảm bảo các điều kiện về cảnh quan, môi trường sinh thái, đảm bảo an toàn cho khu vực nhà ở phía trong của người dân và các hoạt động du lịch, vui chơi giải trí bên trong dự án. Rà soát các dự án liên quan đã đầu tư tại khu vực đánh giá khả năng kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định các vấn đề, nội dung cần giải quyết tại khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch đảm bảo các chỉ tiêu chung theo quy hoạch được phê duyệt và tiêu chí đấu thầu có liên quan.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, xác định chỉ tiêu sử dụng đất của các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Theo đó xác định cụ thể tổng diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, số tầng cao, hệ số sử dụng đất của các công trình thuộc các khu chức năng trong đồ án quy hoạch.

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: Xác định các yêu cầu về mật độ xây dựng, chiều cao các công trình; các giải pháp về thiết kế không gian, kiến trúc, cảnh quan, các yêu cầu về kiến trúc công trình...

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Bám sát các cao độ nền của các dự án đã và đang triển khai xung quanh của dự án.

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch, giải pháp thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải; phân khu vực thoát nước và các điểm xả thoát nước mặt phù hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Xác định cụ thể mạng lưới, cao độ giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch. Xác định mặt cắt các tuyến giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí và quy mô bãi đỗ xe.

- Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch; xác định vị trí trạm bơm, bể chứa, giải pháp thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối, kích thước đường ống.

- Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện; vị trí đầu nối; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện yêu cầu đi ngầm để cung cấp cho các công trình và phụ vụ chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Xác định cụ thể các công trình thu gom rác thải, vị trí, quy mô điểm trung chuyển rác thải; tổng lượng nước thải cần xử lý; quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, vị trí trạm xử lý nước thải, điểm xả thải ra môi trường.

e) Đánh giá môi trường chiến lược.

f) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

**5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất – hạ tầng kỹ thuật:** Thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; đồng thời tuân thủ đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước được UBND tỉnh phê duyệt và đảm bảo tuân thủ mục tiêu, quy mô, tiến độ và các cam kết trong hồ sơ đăng ký đầu tư dự án.

**6. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện theo 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.

**7. Tiến độ thực hiện:** Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời gian 02 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Sở Xây dựng chịu trách nhiệm rà soát, hướng dẫn thực hiện việc lập đồ án quy hoạch điều chỉnh và các hồ sơ, thủ tục có liên quan, đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Tuy Phước 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K10, K16, K14.

*Chức*

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**