

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch sinh thái-nghỉ dưỡng cao cấp Chánh Oai
tại xã Cát Hải, huyện Phù Cát**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

Theo Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái-nghỉ dưỡng cao cấp Chánh Oai;

Theo Văn bản số 6322/UBND-TH ngày 20/11/2017 của UBND tỉnh về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập dự án Khu du lịch sinh thái-nghỉ dưỡng cao cấp Chánh Oai;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 200/TTr-SXD ngày 27/8/2018 và thực hiện Kết luận số 216-KL/TU ngày 14/9/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái - nghỉ dưỡng cao cấp Chánh Oai, tại xã Cát Hải, huyện Phù Cát.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng: Khu vực quy hoạch xây dựng thuộc thôn Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, giới cận:

- Phía Đông giáp: Bãi cát và Biển Đông.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường ĐT639.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư.
- Phía Bắc giáp: Khu hồ nuôi tôm và dân cư hiện trạng.

Quy mô quy hoạch: 125.240m² (khoảng 12,524ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp gồm khách sạn và

trung tâm hội nghị, nhà hàng phục vụ ăn uống, khu vui chơi tắm biển, quảng trường, khu bungalow, khu biệt thự nghỉ dưỡng du lịch, khu dịch vụ thương mại, bể bơi, công viên cây xanh, nhà đón tiếp,...; tổ chức quy hoạch hài hòa về không gian, thân thiện môi trường, sử dụng quỹ đất hợp lý trên cơ sở phát huy cảnh quan thiên nhiên hiện có.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ công cộng	11.515	9,19
1.1	Đất công cộng	4.178	
1.2	Đất thể thao tập luyện	7.337	
2	Đất cây xanh cảnh quan	20.824	16,63
2.1	Cây xanh cảnh quan	12.274	
2.2	Khu cây xanh cách ly	8.550	
3	Đất lưu trú, nghỉ dưỡng	64.189	51,25
3.1	Đất khách sạn+ dịch vụ	8.286	
3.2	Đất xây dựng biệt thự + Bungalow	55.903	
a	Đất xây dựng biệt thự loại 1	21.317	
b	Đất xây dựng biệt thự loại 2	23.579	
c	Đất xây dựng Bungalow	11.007	
4	Đất xây dựng khu làm việc cán bộ nhân viên	1.118	0,89
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	27.594	22,03
5.1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.496	
5.2	Đất giao thông cơ giới, đường nội bộ	25.414	
5.3	Đất thuộc hành lang giao thông ĐT 639	684	
	Tổng cộng	125.240	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Tổng số căn biệt thự - Bungalow: 88 căn.
- Tổng số phòng lưu trú: 407 buồng. Trong đó, phòng lưu trú trong Khách sạn + Dịch vụ là 140 buồng; phòng lưu trú của Biệt thự + Bungalow là 267 buồng.

- Mật độ xây dựng: 16,31%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,514 lần.
- Tầng cao xây dựng công trình:
 - + Khu công trình công cộng phục vụ khu du lịch + Nhà làm việc nhân viên: 01 tầng.
 - + Khu khách sạn 12 tầng.
 - + Khu biệt thự: 02 tầng.
 - + Khu Bungalow: 01 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Khu vực san nền cục bộ theo điều kiện tự nhiên của địa hình. Cao độ san nền thấp nhất 4.0m; cao độ san nền cao nhất +7.0m. Hướng dốc theo địa hình, dốc về các tuyến đường giao thông.

b) Giao thông: Tổ chức đầu nối tuyến đường ĐT 639 tại 01 điểm. Tuyến đường kết nối chính của khu du lịch có lộ giới 22m. Các tuyến đường nội bộ có lộ giới 5m-6m để kết nối với các khu vực xung quanh.

c) Cấp nước: Nguồn nước đầu nối với nguồn cấp nước sạch của xã Cát Hải đi dọc đường ĐT 639. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 545m³/ngày đêm.

d) Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước thải và bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ, thu gom nước mặt theo địa hình, thoát về suối hiện trạng. Bố trí 03 điểm thoát nước mặt tại khu vực phía Bắc và phía Tây khu đất quy hoạch.

đ) Cấp điện: Đầu nối nguồn từ lưới điện 22kV đi dọc theo đường ĐT 639 để cung cấp cho dự án. Xây dựng 02 trạm hạ thế để cung cấp cho các khu chức năng. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng trong khu vực quy hoạch được đi ngầm. Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 1.460kVA.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 256m³/ngày đêm. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 300m³/ngày đêm để phục vụ dự án.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom đưa về các khu xử lý chất thải rắn chung của huyện Phù Cát.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Châu Giang) phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ; đưa mốc giới ra thực địa; lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước

tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Sở Xây dựng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

Một số nội dung lưu ý:

- Yêu cầu Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án phải giữ nguyên trạng diện tích 3,8 ha rừng phòng hộ hiện có, đồng thời khuyến khích trồng thêm cây xanh.

- Toàn bộ diện tích khu vực bãi cát và biển (phía Đông dự án) là khu dùng chung, người dân có quyền tự do đi lại, sử dụng và không xây dựng công trình kiên cố, chỉ được xây dựng tạm, vật liệu công trình phù hợp với tích chất du lịch biển.

- Tuyến đường chính vào dự án (lộ giới 22m) được sử dụng chung cho dự án và cộng đồng dân cư; bố trí cổng vào dự án tại điểm cuối của tuyến đường này.

- Việc điều chỉnh cục bộ tuyến thoát nước hiện trạng nằm ngoài ranh giới dự án: Chủ đầu tư dự án làm việc với chính quyền địa phương và dân cư trong khu vực để thống nhất nội dung điều chỉnh hướng tuyến, quy mô đầu đầu tư, hỗ trợ, đền bù (nếu có). Trường hợp không bố trí ngoài ranh giới được, Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn trả lại trong phạm vi dự án để tránh ảnh hưởng đến các khu vực có liên quan.

- Chủ đầu tư lập thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư cho phù hợp với quy mô diện tích dự án đã được phê duyệt quy hoạch và thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai dự án theo đúng quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Phù Cát và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính, giải quyết đối với diện tích đất rừng phòng hộ và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát, Giám đốc Công ty cổ phần Châu Giang và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K13, K14. /



Phan Cao Thắng