

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch Eo Vọt 2, Khu kinh tế Nhơn Hội**

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 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 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 133/TTr-BQL ngày 18/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Eo Vọt 2, Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Hải Bắc, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, có giới cận:

- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường Nhơn Hội – Nhơn Hải;
- Phía Nam giáp đất cây xanh sinh thái theo quy hoạch;
- Phía Bắc giáp đất cây xanh sinh thái theo quy hoạch.

b) *Quy mô quy hoạch:*

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, tọa độ VN-2000, múi chiều 3°, cao độ Nhà nước. Diện tích khảo sát khoảng 17,93ha.

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khoảng 17,93ha (*Diện tích sẽ chuẩn xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch*).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cũng như quy hoạch Phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Quy hoạch nhằm xây dựng khu du lịch với các loại hình nghỉ dưỡng, các dịch vụ phục vụ nhu cầu du lịch của du khách trong và ngoài nước, góp phần hoàn chỉnh hạ tầng du lịch trên địa bàn tỉnh.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

4. Nhiệm vụ quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại 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) Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch chi tiết; vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch

phân khu đã phê duyệt.

b) Đánh giá khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng, xác định sơ bộ những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Rà soát các dự án đã đầu tư tại khu vực liên kề để đánh giá khả năng kết nối, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

c) Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất và đề xuất các chức năng trong khu quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch; tính toán ổn định mái dốc và bố trí quỹ đất đảm bảo nguyên tắc chân mái taluy đào và đỉnh mái taluy đắp không được vượt quá ranh giới quy hoạch; tính toán cân bằng khối lượng đào đắp. Xác định điểm đổ thải đối với lượng đất, đá dôi dư do quá trình triển khai dự án;

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch; quy hoạch hệ thống thoát nước mặt bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước thải; phân chia lưu vực thoát nước, tính toán lưu lượng thoát nước, tính toán thủy lực hệ thống thoát nước; nghiên cứu các giải pháp tiêu năng cho hệ thống thoát nước; xác định vị trí các cửa xả đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu đến các khu vực lân cận;

- 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; đánh giá về khả năng kết nối hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của dự án với tuyến đường đi Nhơn Hải ở phía Tây nhằm đảm bảo tính khả thi của dự án;

- 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, điểm đầu nối, quy cách đường ống;

- Xác định nhu cầu cấp điện và nguồn cấp điện, nguồn đầu 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 thoát nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải bảo đảm riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt.

e) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi

trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề xuất các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

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

h) 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:

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội đã phê duyệt, cũng như QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng:

+ Tầng cao tối đa: 7 tầng

+ Mật độ xây dựng: 6,4%.

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,22 lần

- Chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, thoát nước...tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

6. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo quy định tại 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. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: 1.055.280.000 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng), trong đó:

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500	: 150.235.000 đồng
+ Chi phí khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500	: 140.313.000 đồng
+ Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	: 4.209.000 đồng
+ Chi phí giám sát khảo sát	: 5.713.000 đồng
- Đưa mốc giới ra thực địa	: 90.896.000 đồng
+ Chi phí đưa mốc giới ra thực địa	: 84.894.000 đồng
+ Chi phí lập nhiệm vụ	: 2.546.000 đồng
+ Chi phí giám sát	: 3.456.000 đồng
- Lập đồ án quy hoạch	: 808.168.000 đồng
+ Chi phí trực tiếp	: 666.556.000 đồng
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	: 62.904.000 đồng
Chi phí lập đồ án quy hoạch	: 603.652.000 đồng

- + Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch : 11.649.000 đồng
- + Chi phí lấy ý kiến cộng đồng : 12.073.000 đồng
- + Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch : 52.076.000 đồng
- + Chi phí quản lý lập đồ án quy hoạch : 47.705.000 đồng
- + Chi phí công bố quy hoạch : 18.109.000 đồng
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành: 5.981.000 đồng

8. Nguồn vốn: Vốn ngân sách Nhà nước.

9. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ 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. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án quy hoạch xây dựng theo đúng 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; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

[Signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh