

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án 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; 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 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 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

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 Quỹ 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 Quỹ 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 309/TTr-SXD ngày 25/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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: Tại khu vực xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước đã được phê duyệt.

Tổng quy mô quy hoạch điều chỉnh cục bộ khoảng 129,6ha.

3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	124.428,1	124.428,1	9,6
2	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị - Bảo tàng muối	23.729	23.729	1,83
3	Đất công trình dịch vụ du lịch (lưu trú và dịch vụ hỗn hợp)	189.397,6	189.397,6	14,61
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch - Đất khách sạn 3-5 sao</i>	<i>60.854</i>	<i>60.854</i>	<i>4,69</i>
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch - Đất khách sạn và dịch vụ thấp tầng</i>	<i>42.638</i>	<i>42.638</i>	<i>3,29</i>
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch - Đất resort bungalow</i>	<i>64.543</i>	<i>64.543</i>	<i>4,98</i>
	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch - Đất biệt thự dịch vụ</i>	<i>21.362,6</i>	<i>21.362,6</i>	<i>1,65</i>
4	Đất di tích, tôn giáo	3.701	3.701	0,29

5	Đất cây xanh (*)	788.577,5	719.221	55,48
6	Đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật khác (mái taluy, kè,..)	166.574,6	235.931,2	18,2
Tổng diện tích quy hoạch		1.296.407,8	1.296.407,8	100

(*) Đất cây xanh bao gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng, công viên chuyên đề. Diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể theo bản đồ và thuyết minh quy hoạch.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc ():**

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 1.352 người.
- Đất nhà ở biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2-1,8 lần. Thực hiện theo mẫu mặt ngoài đồng bộ.
- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị - Bảo tàng muối: Mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,45 lần.
- Đất công trình dịch vụ du lịch: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3-12 tầng; hệ số sử dụng đất 0,75-4,20 lần.
- Đất cây xanh: Mật độ xây dựng 5-15%, tầng cao 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05-0,45 lần.
- Khuyến khích bố trí tầng hầm trong công trình để phục đỗ xe.

(**) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cụ thể theo bản đồ và thuyết minh quy hoạch.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Cao độ san nền thiết kế cao nhất +3,5m, thấp nhất +3,0m.

b) Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước thải; sử dụng hệ thống cống để thu gom nước mặt.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch tuyến đường lộ giới 18,0m - 30,0m đi đường Diêm Vân – Cát Tiến.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 10m - 15m kết nối các khu chức năng.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đầu nối với đường ống cấp nước trên Quốc lộ 19 mới. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và phòng cháy, chữa cháy khoảng 4.800 m³/ngày.đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

đ) Cấp điện: Nguồn cấp điện đầu nối từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Tây của khu quy hoạch. Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch khoảng 41.012 kVA; hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm; đảm bảo phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và đô thị thông minh.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mặt, tổng lưu lượng nước thải 3.350 m³/ngày.đêm. Bố trí trạm xử lý phía Tây Bắc để phục vụ dự án.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung để xử lý theo quy định.

5. Quy định quản lý xây dựng: 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 đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch và thực hiện đầy đủ các thủ tục có liên quan theo đúng quy định. 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 đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

Yêu cầu Nhà đầu tư triển khai dự án theo đúng tiến độ cam kết và tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt; Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc việc triển khai thực hiện theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Tuy Phước và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đầu nối giao thông, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề khác có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước. Việc thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư, thực hiện các thủ tục về đất đai... Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm rà soát và thực hiện theo đúng quy định pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 31/03/2020 và Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 06/03/2023 của UBND tỉnh.

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, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K10, K14.

Chánh

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng