

Số: 4389 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 27 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý**

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 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 về việc 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 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 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về việc 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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về 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 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 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 3667/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội.

Căn cứ Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 24/4/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thủy liệu pháp Kỳ Co - Nhơn Hội;

Căn cứ Kết luận số 259-KL/TU ngày 08/9/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 6645/UBND-KT ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 163/TTr-BQL ngày 20/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

a) *Phạm vi ranh giới:* Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc xã Nhơn Lý, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, các giới cận được xác định như sau:

- Phía Bắc, phía Tây và phía Nam giáp đất cây xanh sinh thái theo quy hoạch;

- Phía Đông giáp biển Đông.

b) *Diện tích quy hoạch:* Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt là 500.022m² (50ha).

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 3), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội

- Rà soát, cải tạo, nâng cấp các công trình để nâng cao chất lượng về dịch vụ, cũng như thiết kế lại hình thức kiến trúc cảnh quan nhằm hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, thu hút du lịch trong nước và quốc tế, vừa là khu du lịch mở, đáp ứng nhu cầu tham quan, giải trí đại chúng cho Nhân dân.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh tên từ “Khu du lịch Thủy liệu pháp Kỳ Co – Nhơn Hội” thành “Khu du lịch Kỳ Co – Nhơn Lý”.

- Rà soát, đánh giá tổng thể về sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan... của các hạng mục đã xây dựng tại hiện trường nhằm đề xuất phương án điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp (tháo dỡ, cải tạo, chỉnh trang...) để hài hoà với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Nghiên cứu điều chỉnh các khu chức năng để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, kết nối đồng bộ với cảnh quan Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Xác định tiêu chuẩn của khu du lịch (chất lượng dịch vụ của khu du lịch, đối tượng phục vụ, hình thức kiến trúc chủ đạo...).

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với phương án quy hoạch điều chỉnh, cũng như đảm bảo đầu nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật Khu kinh tế Nhơn Hội.

5. Nhiệm vụ thiết kế 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, bao gồm:

a) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Khảo sát địa hình, cập nhật các công trình đã xây dựng theo đúng thực tế trên hiện trường dự án, làm cơ sở đánh giá hiện trạng của khu vực quy hoạch.

- Điều tra khảo sát địa chất công trình làm cơ sở quy hoạch san nền cho dự án;

- Xác định tiêu chuẩn của khu du lịch (chất lượng dịch vụ của khu du lịch, đối tượng phục vụ, hình thức kiến trúc chủ đạo...) làm cơ sở thiết kế đồng bộ, hạ tầng kỹ thuật... theo tiêu chuẩn đã xác định, cũng như tính toán quy mô số phòng lưu trú, quy mô khác lưu trú, khách vắng lại.

- Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận cũng như của Khu kinh tế Nhơn Hội.

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho toàn dự án so sánh đối chiếu với chỉ tiêu của quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định cơ cấu sử dụng đất cho khu quy hoạch; Xác định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng khu chức năng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Tính toán mật độ xây dựng hợp lý, không quá dày.

đ) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng.

e) Các giải pháp về kiến trúc của từng công trình cụ thể; giải pháp thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD; Yêu

cầu giải pháp sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; đề xuất phương án kiến trúc của công trình điểm nhấn, mang tính biểu tượng của Khu du lịch Kỳ co.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng; xác định khối lượng san nền cụ thể đối với từng ô đất; 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 mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc (nếu có);

- Xác định lưu vực thoát nước mưa, 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 và bãi biển hiện trạng;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, rác thải;

h) Đánh giá môi trường chiến lược theo quy định.

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

k) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định và phải có các sơ đồ kèm theo.

6. Thành phần hồ sơ, bản vẽ: Thực hiện theo quy định tại Điều 29 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

7. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án trong thời gian tối đa 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ điều chỉnh 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. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Du lịch; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Chủ tịch UBND xã Nhơn Lý, Nhà đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K6, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh