

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư
khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát**

Kính gửi: UBND tỉnh Bình Định

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch số 35/2018/QH14 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;
- 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;
- Căn cứ Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.
- Căn cứ Văn bản số 2402/UBND-KT ngày 08/5/2019 của UBND tỉnh về việc quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;
- Căn cứ Văn bản số 5191/UBND-KT ngày 03/9/2019 của UBND tỉnh về việc giải quyết các vấn đề liên quan đối với cơ sở nhà, đất là cơ sở 2 của Bệnh viện Y học cổ truyền và Phục hồi chức năng;
- Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thuộc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 72/TTr-BQLDA ngày 11/10/2019 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch để xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng; chăm sóc sức khỏe đầy đủ tiện nghi, hiện đại và khu dân cư phục vụ tại khu vực.

- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

3. Phạm vi, ranh giới khu vực lập quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới: Khu đất quy hoạch thuộc thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đất trồng điều;

+ Phía Nam: Giáp đất trồng màu;

+ Phía Đông: Giáp đất trồng điều, trồng keo;

+ Phía Tây: Giáp tuyến đường cao tốc Bắc – Nam dự kiến.

- Quy mô lập quy hoạch: 41,99 ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích(ha)	Tỷ lệ (%)
I	Tiểu khu 1: Khu chăm sóc sức khỏe và phục hồi chức năng	6,854	16.32
1	Khu chăm sóc sức khỏe	2,147	5.11
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,596	1.42
3	Đất bãi đỗ xe toàn khu	1,205	2.87
4	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	2,906	6.92
II	Tiểu khu 2: Đất ở	10,902	25.96
1	Đất ở biệt thự	7,242	17.24
2	Đất ở kết hợp kinh doanh dạng nhà liền kề	3,660	8.71
III	Tiểu khu 3: Khu du lịch nghỉ dưỡng	13,097	31.18
1	Đất thương mại dịch vụ du lịch	1,033	2.46
2	Đất khu trung tâm điều hành, dịch vụ du lịch	1,239	2.95
3	Đất khu biệt thự khách sạn nghỉ dưỡng	2,296	5.47
4	Đất khu spa VIP, biệt thự, bugalow	3,131	7.46
5	Đất mặt nước	5,398	12.85
IV	Tiểu khu 4: Khu du lịch cộng đồng	11,145	26.54
1	Đất khu công viên suối khoáng	3,043	7.25
2	Đất khu công viên trẻ em	0,753	1.79
3	Đất khu nông trại	0,626	1.49
4	Đất khu du lịch dã ngoại	2,923	6.96
5	Đất bãi đỗ xe khu nghỉ dưỡng	0,441	1.05
6	Đất bãi đỗ xe khu du lịch cộng đồng	0,409	0.97
7	Đất giao thông	2,950	7.02
Tổng cộng		41,998	100.00

5. Tính chất, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Tiểu khu I: Tính chất chức năng là Khu chăm sóc sức khỏe, Khu khách sạn nghỉ dưỡng.

- Khu chăm sóc sức khỏe: diện tích 2,147 ha, mật độ xây dựng tối đa 35%. Tầng cao xây dựng 02 tầng.

- Khu khách sạn nghỉ dưỡng; diện tích 2,906 ha, mật độ xây dựng 50%, tầng cao 05 tầng.

- Khu đất định hướng phát triển hạ tầng, dự trữ bãi đỗ xe tổng thể, diện tích: 1,801 ha.

b) Tiểu khu II: Tính chất, chức năng đất ở biệt thự và khu đất ở kết hợp kinh doanh tổ chức theo mô hình nhà liên kế.

- Khu ở biệt thự, diện tích 7,242 ha, mật độ xây dựng từ 30% – 50%; tầng cao từ 3 tầng, thống nhất theo từng dãy phố, khu vực.

- Khu ở mô hình nhà liên kế, diện tích 3,66 ha, tầng cao 4 tầng, mật độ xây dựng từ 20% – 50%, thống nhất theo từng dãy phố, khu vực.

c) Tiểu khu III: Tính chất, chức năng Khu thương mại dịch vụ; Khu trung tâm điều hành dịch vụ du lịch; Khu biệt thự khách sạn nghỉ dưỡng; Khu spa, biệt thự, bugalow.

- Mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Khu thương mại dịch vụ: diện tích 1,033 ha; tầng cao tối đa 02 tầng.

- Khu trung tâm điều hành dịch vụ du lịch: Diện tích 1,239ha; tầng cao tối đa 03 tầng.

- Khu biệt thự khách sạn nghỉ dưỡng: Diện tích 2,296ha; tầng cao tối đa 02 tầng.

- Khu spa, biệt thự, bugalow: Diện tích 3,131ha; tầng cao 02 tầng.

- Đất mặt nước: 5,398ha.

d) Tiểu khu IV: Tính chất, chức năng là khu du lịch cộng đồng.

- Khu công viên, suối khoáng: Diện tích 3,043ha, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng.

- Khu công viên trẻ em: Diện tích 0,753ha, mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 1 tầng.

- Khu nông trại phục vụ du lịch: Diện tích 0,626ha, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 1 tầng.

- Khu du lịch dã ngoại: Diện tích 2,923ha; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng.

- Bãi đỗ xe khu khách sạn nghỉ dưỡng: diện tích 0,441ha.

- Bãi đỗ xe khu du lịch cộng đồng: diện tích 0,409ha.

- Khu đất giao thông: Diện tích 2,95 ha.

6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Khai thác địa hình tự nhiên, san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, không san gạt với quy mô lớn làm thay đổi cơ bản cảnh quan tự nhiên tại khu vực. Cao độ san nền cao nhất + 19.8m, cao độ thấp nhất +12.03m.

b) Giao thông:

- Kết nối tuyến đường quy hoạch đi thị trấn Ngô Mây lộ giới 24m và đường bê tông xi măng lộ giới 15,5m. Xây dựng các tuyến đường nội bộ kết nối với các tiểu khu có chiều rộng lòng đường đảm bảo 02 xe lưu thông để kết nối các khu chức năng.

- Bãi đậu xe khách du lịch lưu trú bố trí trong từng tiểu khu chức năng để phục vụ dự án. Chi tiết sẽ được xem xét trong các đồ án quy hoạch chi tiết và giải pháp thiết kế cụ thể của dự án.

c) Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mặt tự chảy được thu gom bằng hệ thống tuyến cống, bố trí các giếng thu dọc các đường giao thông để thu gom dẫn về các suối theo lưu vực.

d) Cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện 7.500kVA.

- Nguồn cấp: Đầu nối từ nguồn điện hiện trạng với 02 điểm đầu nối và xây dựng 06 trạm biến áp 22/04kV. Mạng lưới cấp điện trong khu du lịch đi ngầm.

e) Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: 1.252m³/ ngày đêm.

- Nguồn cấp: Dự kiến đầu nối từ tuyến ống cấp nước trên đường quy hoạch liên xã cung cấp cho khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy: Trong các khu bố trí các trụ cấp nước chữa cháy với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Trong từng tiểu khu bố trí các trạm xử lý nước thải đạt chuẩn theo quy định và nước thải sau khi được xử lý sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Chất thải rắn: Được thu gom và đưa về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung theo quy hoạch chung của khu vực.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Chi tiết theo Quy định đính kèm hồ sơ quy hoạch.

8. Một số vấn đề liên quan:

- Đồ án đã được lấy ý kiến cộng đồng tại khu vực, theo đó ý kiến địa phương và cộng đồng dân cư thống nhất nội dung điều chỉnh quy hoạch.

- Đối với Tiểu khu 1, Sở Xây dựng đề xuất thực hiện trong phạm vi ranh giới khu đất của Cơ sở 2 của Bệnh viện Y học cổ truyền và Phục hồi chức năng để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của khu đất, theo quy định của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

9. Tổ chức thực hiện: Giao Sở Xây dựng tổ chức công bố, công khai, bàn giao hồ sơ quy hoạch lưu trữ theo quy định.

Trên đây là các nội dung chủ yếu của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.

Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt để thay thế đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 246/QĐ-CTUBND ngày 02/02/2010 của UBND tỉnh, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P QHKT.

Vy

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Ee
Êe Đăng Tuấn