

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân,
xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 72/2019/NĐ-CP 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 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 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc Phê duyệt 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 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh Bình Định.

Theo đề nghị của Công ty CP Trường Thành Bình Định tại Tờ trình số 01/TTr-TK ngày 12/11/2019 về việc thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch; Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân.

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

a) Khu vực quy hoạch xây dựng thuộc thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất trồng điều, giáp Bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng;

- Phía Nam: Giáp đất trồng màu;

- Phía Đông: Giáp đất trồng bạch đàn, keo;

- Phía Tây: Giáp tuyến đường cao tốc Bắc – Nam.

b) Quy mô quy hoạch: 242.000m² (khoảng 24,2 ha).

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

- Khai thác dịch vụ, du lịch tham quan nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch. Góp phần tăng cường số lượng và chất lượng dịch vụ du lịch, dịch vụ, trên cơ sở khai thác có hiệu quả tài nguyên du lịch của khu vực trong mối quan hệ với các ngành kinh tế khác.

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước đầu tư xây dựng tiếp theo.

4. Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch xây dựng: Thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 và 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. Cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng khu đất, các đặc điểm về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Các quy định của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Cập nhật các dự án đã được phê duyệt trong khu vực quy hoạch (nếu có);

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

c) Xác định quy mô du khách tham quan và lưu trú tại khu vực, tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Nghiên cứu đảm bảo tiêu thoát nước cho dự án khu vực lân cận. Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông của dự án với tuyến đường đối ngoại nhằm đảm bảo an toàn, thông suốt. Xác định lối tiếp cận dự án, tránh xung đột về giao thông.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước: Xác định vị trí trạm bơm, bể chứa, nhu cầu sử dụng nước, mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối, kích thước đường ống và nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy trong khu vực lập quy hoạch.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện: Xác định vị trí các trạm điện phân phối, nguồn cung cấp điện, nhu cầu sử dụng điện, điểm đầu nối hệ thống điện.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước:

+ Thoát nước mặt: Quy hoạch cụ thể giải pháp thoát nước mặt đảm bảo thoát nước cho khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh, tránh việc ngập úng cục bộ cho các khu vực.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Quy định cụ thể hệ thống thoát nước thải trước khi thải ra ngoài. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của địa phương để xử lý.

e) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng của các khu chức năng trong khu quy hoạch.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

h) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo 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.

6. Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp.

7. Tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 6 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

8. Tổ chức thực hiện:

Sau khi UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định tổ chức lập đồ án quy hoạch, lấy ý kiến cộng đồng, cơ quan tổ chức có liên quan trước khi thông qua Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định hiện hành.

Trên đây là các nội dung của nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cty CP Trường Thành BD;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, P. QHKT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Đăng Tuấn