

**TỜ TRÌNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**  
**Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân,**  
**tại xã Cát Hiệp huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 47/2018/QĐ-UBND ngày 11/10/2018 của UBND tỉnh về việc Ban hành quy định về trình tự và cơ chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng ngoài khu công nghiệp và khu kinh tế trên địa bàn tỉnh bình định;

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 06/03/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND Tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định tại Tờ trình số 07/2020/TT-TTBD ngày 02/7/2020 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân, tại xã Cát Hiệp huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nêu trên với các nội dung chủ yếu 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, tại xã Cát Hiệp huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

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

- Khu vực quy hoạch thuộc tiểu khu 3, tiểu khu 4, thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định; Có các 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.

- Diện tích quy hoạch khoảng: 242.426 m<sup>2</sup> ( 24,24 ha).

Theo nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 với diện tích là 242.000m<sup>2</sup>; Tuy nhiên, sau khi được khảo sát đo đạc bản đồ địa hình thì diện tích lập quy hoạch tăng hơn so với nhiệm vụ được phê duyệt là 426 m<sup>2</sup>.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe, nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe cho du khách trong và ngoài nước.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các dự án đầu tư.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch:

ST T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Tiểu khu 3</b>								
1	Đất Khu cổng vào, kết hợp bãi đỗ xe phục vụ khách nội bộ khu.	DX01	2.156,5						0,9
2	Đất Khu lễ tân, trung tâm điều hành du lịch, dịch vụ nhà hàng.	DH-01	1.947,2	60	1.168,3	2	2.336,6	1,20	0,8
3	Đất khu biệt thự nghỉ dưỡng theo hình thức	ND	63.384,0						26,1

	Ryokan Nhật Bản								
		ND01	9.688,1	25	2.422,0	2	4.844,1	0,50	
		ND02	8.115,8	25	2.029,0	2	4.057,9	0,50	
		ND03	6.081,4	25	1.520,4	2	3.040,7	0,50	
		ND04	10.510,0	25	2.627,5	2	5.255,0	0,50	
		ND05	13.085,3	25	3.271,3	2	6.542,7	0,50	
		ND06	15.903,4	25	3.975,9	2	7.951,7	0,50	
4	Khu dịch vụ thương mại du lịch	DV01	6.425,6	40	2.570,2	1	2.570,2	0,40	2,7
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	4.704,4						1,9
		HT01	3.887,5	60	2.332,5	1	2.332,5	0,60	
		HT04	816,9	60	490,1	1	490,1	0,60	
6	Mặt nước	MN	46.702,0						19,3
7	Đường giao thông		29.523,0						12,2
	a. Diện tích đường giao thông do UBND huyện quản lý (mặt cắt 1-1 và mặt cắt 3-3)		13.623,7						
	b. Diện tích đường nội bộ của dự án		15.899,3						
<b>II</b>	<b>Tiểu khu 4</b>								
1	Đất Khu cổng vào, kết hợp bãi đỗ xe phục vụ khách nội bộ khu.	DX02	3.610,4						1,5
2	Khu quản lý điều hành	DH-02	1.941,7	60	1.165,0	2	2.330,0	1,20	0,8
3	Đất công viên suối khoáng	CVSK	18.247,2						7,5
		CVSK01	17.127,9	5	856,4	1	856,4	0,05	
		CX01	1.119,3	5	56,0	1	56,0	0,05	
4	Đất công viên Nhật Bản	VNB	14.533,6						6,0
		VNB01	13.787,8	5	689,4	1	689,4	0,05	
		VNB02	745,8	5	37,3	1	37,3	0,05	
5	Khu công viên trẻ em	VT01	5.591,6	10	559,2	1	559,2	0,10	2,3
6	Khu nông trại	NT	14.633,3						6,0
		NT01	8.428,7	5	421,4	1	421,4	0,05	
		NT02	6.204,6	5	310,2	1	310,2	0,05	
7	Khu massage VIP	CSSK01	19.415,0	35	6.795,3	3	20.385,8	1,05	8,0
8	Khu kỹ thuật hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải.	HT	1.672,4						0,7
		HT02	717,0	60	430,2	1	430,2	0,60	
		HT03	955,4	60	573,2	1	573,2	0,60	
9	Đường giao thông nội bộ của dự án		7.938,1						3,3
	<b>Tổng cộng</b>		<b>242.426,0</b>	<b>14,1</b>	<b>34.300,8</b>		<b>66.070,6</b>	<b>0,27</b>	<b>100</b>

### 5. Quy định về quản lý quy hoạch – kiến trúc:

### 5.1. Tiểu khu 3:

#### a) Khu dịch vụ thương mại du lịch, ký hiệu DV01:

- Chức năng: phục vụ các dịch vụ tiện ích du lịch, các quầy café, nước giải khát, quầy hàng lưu niệm, quán ăn nhỏ các đặc sản địa phương... Các công trình dạng ki ốt theo hình thức kiến trúc tổng thể của Nhật Bản tạo thành 1 khu chợ du lịch truyền thống.

- Diện tích khu đất: 6.425,6 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tầng cao: 1 tầng.

#### b) Khu cổng vào chính và bãi đỗ xe nội khu, ký hiệu DX01:

- Chức năng: Phục vụ riêng khu biệt thự nghỉ dưỡng.

- Diện tích khu đất: 2.156,5 m<sup>2</sup>.

#### c) Khu lễ tân, trung tâm điều hành du lịch, thương mại dịch vụ du lịch, ký hiệu DH01:

- Chức năng: Làm khu điều hành quản lý, lễ tân, nhà hàng phục vụ nội bộ khu biệt thự nghỉ dưỡng.

- Diện tích khu đất: 1.947,2 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 60%.

- Tầng cao 2 tầng.

#### d) Khu biệt thự nghỉ dưỡng phục vụ du lịch, ký hiệu từ ND01 đến ND06:

- Tổng số 34 căn biệt thự nghỉ dưỡng dạng ryokan gồm 3 loại: Loại 1 diện tích xây dựng 300m<sup>2</sup>; Loại 2 diện tích xây dựng 496m<sup>2</sup>; Loại 3 diện tích xây dựng 675m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất: 63.384 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 25%.

- Tầng cao: 02 tầng.

### 5.2. Tiểu khu 4:

#### a) Khu cổng vào chính và bãi đỗ xe nội khu, ký hiệu DX02: Diện tích 3.610,4 m<sup>2</sup>.

#### b) Khu trung tâm điều hành du lịch, thương mại dịch vụ du lịch, ký hiệu DH02:

- Chức năng: Phục vụ riêng khu du lịch cộng đồng.

- Diện tích khu đất: 1.941,7 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 60%.

- Tầng cao: 02 tầng.

#### c) Đất khu công viên suối khoáng, spa cộng đồng có tổng diện tích 18.247,2m<sup>2</sup>. Trong đó, bao gồm:

- Khu công viên suối khoáng ký hiệu CVSK01:

+ Chức năng: Thu dẫn nguồn nước khoáng nóng phát lộ thành các bể khoáng lộ thiên có mái che kết hợp trang trí cảnh quan theo mô hình onsen ngoài trời Nhật Bản, đón du khách tham quan vui chơi trong ngày.

+ Diện tích khu đất: 17.127,9 m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng: 5%.

+ Tầng cao: 01 tầng.

- Khu đất ký hiệu CX01 có diện tích 1119,3m<sup>2</sup> để trồng thực vật dạng chuyên đề phục vụ du lịch.

d) Khu vườn Nhật Bản, ký hiệu VNB01, VNB02:

- Diện tích khu đất: 14.533,6 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao: 1 tầng.

e) Khu công viên trẻ em, ký hiệu VT01:

- Diện tích khu đất: 5.591,6 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 10%.

- Tầng cao: 1 tầng.

f) Khu nông trại, ký hiệu NT01, NT02:

- Chức năng: Canh tác trồng rau củ sạch cung cấp cho khu nghỉ dưỡng, và làm khu trải nghiệm nông nghiệp cho du khách, đặc biệt là các bạn thiếu nhi.

- Tổng diện tích khu: 14.633,3 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao: 1 tầng.

g) Khu massage VIP, ký hiệu CSSK01:

- Tổng diện tích khu đất : 19.415 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 35%.

- Tầng cao : 3 tầng.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền cao nhất: + 17.50m, cao độ san nền thấp nhất: + 14.00m. Hướng dốc từ Tây sang Đông và từ Đông sang Tây.

- Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom trước khi thoát ra suối.

- Việc tính toán để xác định khẩu độ thoát lũ của suối Hội Vân và bố trí trạm xử lý nước thải, sẽ được xem xét trong bước thiết kế dự án.

b) Giao thông:

- Quy hoạch các tuyến đường nội bộ lộ giới từ 6m đến 17,5m kết nối các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Phần đường giao thông do UBND huyện quản lý cắt ngang khu đất với diện tích 13.623,7m<sup>2</sup>, trong đó gồm tuyến đường giao thông quy hoạch tại mặt cắt 1-1 đi thị trấn Ngô Mây có chiều dài khoảng 441m, diện tích tuyến đường là 10.585,4m<sup>2</sup> và tuyến đường giao thông hiện trạng liên xã mặt cắt 3-3, có chiều dài khoảng 155,8m, diện tích đường là 3.038,3m<sup>2</sup>.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Khu vực chưa có hệ thống cấp nước chung, chủ đầu tư nghiên cứu nguồn nước để phục vụ cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy; Đấu nối với hệ thống cấp nước sạch khi khu vực có hệ thống cấp nước chung.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các trụ cứu hỏa khoảng cách tối đa 150m để phục vụ phòng cháy chữa cháy; Bố trí hệ thống chữa cháy đảm bảo tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 1.360 m<sup>3</sup>/ngày-đêm.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đấu nối với tuyến điện hiện trạng 22kV ở phía Bắc khu vực quy hoạch. Nhà đầu tư phối hợp cơ quan quản lý tuyến điện để thống nhất nguồn cấp điện để đảm bảo phục vụ dự án.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 1.700 kVA; Xây dựng các trạm biến áp có công suất từ 320kVA đến 1250kVA cung cấp cho khu quy hoạch.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom và xử lý tại bể xử lý nước thải đạt chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường. Tổng nhu cầu khoảng Q = 535 m<sup>3</sup>/ngày.

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

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

**8. Ý kiến cộng đồng dân cư liên quan:** Đồ án quy hoạch đã lấy ý kiến thống nhất của cộng đồng dân cư tại biên bản cuộc họp ngày 23/11/2019.

**9. Danh mục hồ sơ, bản vẽ trình phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 gồm:**

a) Thuyết minh Quy hoạch.

b) Bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan;

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

#### **10. Vấn đề liên quan:**

- Đối với việc xây dựng chỉnh trang khu vực ven suối, Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Phù Cát xây dựng quy chế quản lý, sử dụng chung suối nước nóng nhằm tránh việc xây dựng chắn dòng chảy, gây ngập úng, tắc nghẽn dòng chảy ảnh hưởng các khu vực lân cận, nhất là khu vực phía hạ lưu.

- Đối với tuyến đường đi qua dự án (mặt cắt 1-1 và mặt cắt 3-3) là tuyến đường hiện trạng phục vụ nhân dân tại khu vực; hiện tại do UBND huyện quản lý, nên trong quá trình đầu tư, xây dựng Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Phù Cát để triển khai xây dựng, quản lý nhằm đảm bảo kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung tại khu vực, đảm bảo hài hòa lợi của dự án với cộng đồng dân cư có liên quan.

- Theo nội dung đồ án đã báo cáo giải trình các nội dung liên quan đến việc thoát nước tại khu vực theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nên chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm chính về tính chính xác các số liệu tính toán và báo cáo giải trình.

#### **11. Tổ chức thực hiện:**

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định phối hợp cùng với UBND huyện Phù Cát xây dựng quy chế phối hợp quản lý, sử dụng đoạn suối Hội Vân nêu trên; Tổ chức công khai, công bố đồ án quy hoạch chi tiết, cắm mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan theo quy định.

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

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cty CP Trường Thành BD;
- Lãnh đạo Sở;
- P. QLN&PTĐT, HTKT.
- Lưu: VT, P.QHKT.Quốc

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Đăng Tuấn**