

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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;

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 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 việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ 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 của Chính phủ về việc 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 về việc quy định về hồ sơ 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 26/7/2019 của UBND tỉnh về việc 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 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh 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 Hội Vân;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 233/TTr-SXD ngày 13/7/2020 và kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 27/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

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

- Khu vực quy hoạch thuộc tiểu khu 3, tiểu khu 4, 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, thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, giới cận 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 m² (24,24ha).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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 và Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; 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 quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	DT xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Tiểu khu 3								
1	Đất Khu công 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	DH-01	1.947,2	60	1.168,3	2	2.336,6	1,20	0,8

	nhà hàng.								
3	Đất khu biệt thự nghỉ dưỡng	ND	63.384,0						26,1
		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						
II	Tiểu khu 4								
1	Đất Khu công 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 phong cách 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
	Tổng cộng		242.426,0	14,1	34.300,8		66.070,6	0,27	100

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 với hình thức kiến trúc tổng thể theo phong cách của Nhật Bản, tạo thành 1 khu chợ du lịch truyền thống.

- Diện tích khu đất: 6.425,6 m².

- 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 m².

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 m².

- 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 gồm 3 loại: Loại 1 diện tích xây dựng 300m²; loại 2 diện tích xây dựng 496m²; loại 3 diện tích xây dựng 675m².

- Tổng diện tích đất: 63.384 m².

- 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 m².

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 m².

- Mật độ xây dựng: 60%.

- Tầng cao: 02 tầng.

c) Đất khu công viên suối khoáng, spa cộng đồng có tổng diện tích 18.247,2m². Trong đó:

- 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, đón du khách tham quan vui chơi trong ngày.

- + Diện tích khu đất: 17.127,9 m².

- + Mật độ xây dựng: 5%.

- + Tầng cao: 01 tầng.

- Khu đất ký hiệu CX01 có diện tích 1.119,3m² để trồng thực vật dạng chuyên đề phục vụ du lịch.

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

- Diện tích khu đất: 14.533,6 m².

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao: 1 tầng.

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

- Diện tích khu đất: 5.591,6 m².

- Mật độ xây dựng: 10%.

- Tầng cao: 1 tầng.

e) 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 cho thiếu nhi.

- Tổng diện tích khu: 14.633,3 m².

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao: 1 tầng.

g) Khu massage VIP, ký hiệu CSSK01:

- Tổng diện tích khu đất : 19.415 m².

- 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 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 cụ thể trong bước thiết kế dự án, đảm bảo tuân thủ theo quy định.

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 Phù Cát quản lý cắt ngang khu đất với diện tích $13.623,7m^2$, trong đó gồm tuyến đường giao thông quy hoạch (mặt cắt 1-1) đi thị trấn Ngô Mây có chiều dài khoảng 441m, diện tích tuyến đường là $10.585,4m^2$ và tuyến đường giao thông hiện trạng liên xã (mặt cắt 3-3), có chiều dài khoảng 155,8m, diện tích đường là $3.038,3m^2$.

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. Đầu nối với hệ thống cấp nước sạch khi khu vực có hệ thống cấp nước chung theo quy định.

- 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: $1.360 m^3/\text{ngày-đêm}$.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu 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, 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.

đ) 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 $Q = 535 m^3/\text{ngày}$.

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

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

8. Các vấn đề liên quan:

- Đối với việc xây dựng chỉnh trang khu vực ven suối, Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Phù Cát xây dựng quy chế quản lý, sử dụng chung suối nước nóng, 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, do UBND huyện quản lý, 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.

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. Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, UBND huyện Phù Cát và các ngành có liên quan để quản lý quy hoạch theo quy định; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, nghĩa vụ tài chính và tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải trình lại Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Y tế, Du lịch, UBND huyện Phù Cát và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, PCCC, thực hiện nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Y tế, Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Phù Cát, Giám đốc Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPQT;
- Lưu: VT, K4, K14, K15.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Châu