

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1348/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 31 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia,
thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH-12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Thông báo của UBND tỉnh: Số 134/TB-UBND ngày 08/4/2019 về việc cho phép Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam tiếp cận, nghiên cứu lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết Khu vực Biển Hồ - Đập Hàn, huyện Đông Hòa; số 80/TB-UBND ngày 10/3/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung liên quan đến ý tưởng lập Quy hoạch Khu du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ.

Căn cứ Văn bản số 2068/UBND-ĐTĐXD ngày 21/4/2020 về việc thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 298/BC-SXD ngày 08/7/2020) về việc báo cáo kết quả thẩm định và đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, với các nội dung chính sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc Khu kinh tế Nam Phú Yên có vị trí địa lý tại xã Hòa Xuân Nam, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Đông : Giáp Quốc lộ 1 và núi Đèo Cả;
- + Phía Tây : Giáp khu đồi núi và đường khu vực;
- + Phía Nam : Giáp núi Đèo Cả;
- + Phía Bắc : Giáp khu dân cư thôn Hảo Sơn Bắc.

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 338,4 ha, trong đó bao gồm các khu có chức năng như sau:

- + Khu đô thị mới: Khoảng 46,8 ha.
- + Khu dân cư hiện hữu chính trang: Khoảng 10,9 ha.
- + Khu du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng: Khoảng 280,7 ha.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác những lợi thế về cảnh quan thiên nhiên, điểm di tích, quỹ đất phát triển nghỉ dưỡng và dịch vụ, du lịch. Phát triển mô hình khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp du lịch về văn hóa, hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái phát triển đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường.

- Tạo cơ sở để triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và thu hút nguồn lực đầu tư, xác định các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị và khu du lịch sinh thái, đầu tư đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

a) Tính chất:

Là khu Đô thị và du lịch văn hóa, nghỉ dưỡng sinh thái với cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn kết hợp với các khu vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch ven hồ và du lịch văn hóa hấp dẫn, sân golf 18 lỗ hiện đại với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ

theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch văn hóa của người dân và du khách trong và ngoài nước.

b) Chức năng:

Là khu vực tổ hợp các chức năng hỗn hợp chính: Khu đô thị, du lịch văn hóa - nghỉ dưỡng - sân gôn 18 lỗ. Cụ thể như sau:

- Khu đô thị: Gồm các chức năng ở; công cộng, dịch vụ đô thị, tiện ích xã hội; cây xanh, mặt nước, cảnh quan, không gian mở; khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật; giao thông và bãi đỗ xe.

- Khu du lịch văn hóa sinh thái nghỉ dưỡng:

+ Du lịch văn hóa: Tượng đài Vua Lê Thánh Tông; Tuyến hành hương bằng thuyền và cáp treo (Tượng đài Vua Lê Thánh Tông - Đền Trình - Đền Hạ - Đền Thượng - Đá Bia)

+ Khu thiền định.

+ Khu nghỉ dưỡng: Condotel; biệt thự nghỉ dưỡng làng quê xưa; biệt thự nghỉ dưỡng thiền định; biệt thự nghỉ dưỡng 5 bán đảo; biệt thự nghỉ dưỡng nổi trên mặt nước; biệt thự nghỉ dưỡng làng Chăm - Phú Yên.

- Sân gôn: Sân gôn 18 lỗ; nhà Câu lạc bộ; biệt thự nghỉ dưỡng sân gôn.

- Các chức năng du lịch và tiện ích khác: Khu đón tiếp Hoàng thành Thăng Long, Quảng trường Trống đồng; Cầu kính ngắm phong cảnh tại vị trí trên đỉnh núi Đá Bia;...

(Các khu chức năng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu)

5. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính áp dụng:

a) Khu đô thị:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đai

STT	Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở	50 - 55
2	Đất công cộng - dịch vụ đô thị	3 - 7
3	Đất cây xanh, mặt nước	10 - 20
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1 - 2
5	Đất giao thông (đường phân khu vực) và bãi đỗ xe	18 - 20

- Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%.

- Dân số dự kiến: Khoảng 11.000 người

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật hạng mục công trình hạ tầng xã hội

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Trường mầm non	m ² /cháu	15

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
		hs/1.000 dân	50
2	Trường tiểu học	m ² /cháu	15
		hs/1.000 dân	65
3	Trường trung học cơ sở	m ² /cháu	15
		hs/1.000 dân	55
4	Thẻ dực thể thao	m ² /người	0,8
		ha/công trình	2,5
5	Chợ	ha/công trình	0,2

b) Khu du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng:

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

STT	Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, PHỤ TRỢ, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	3 - 5
1.1	Đất quảng trường Thăng Long	
1.2	Đất bãi đỗ xe	
1.3	Đất trung tâm điều hành, phụ trợ	
1.4	Đất khu phố Hội An	
1.5	Đất dịch vụ thương mại	
1.6	Đất cây xanh cảnh quan, không gian mở, giao thông	
II	ĐẤT KHU DU LỊCH VĂN HÓA	5 - 7
2.1	Đất quần thể tượng đài vua Lê Thánh Tông	
2.2	Đất bến thuyền và phụ trợ	
2.3.1	Đất Đền Trình	
2.3.2	Đất bến cáp treo 1	
2.4.1	Đất Đền Hạ	
2.4.2	Đất bến cáp treo 2	
2.5.1	Đất Đền Thượng	
2.5.2	Đất Đá Bia & Cầu kính	
2.5.3	Đất bến cáp treo 3	
2.6	Đất công trình phụ trợ	
2.7	Đất cây xanh cảnh quan, không gian mở, giao thông	
III	ĐẤT KHU NGHỈ DƯỠNG (Biệt thự & Condotel)	12 - 18
3.1	Đất Khu căn hộ du lịch (Condotel)	
3.2	Đất khu nghỉ dưỡng Làng quê xưa	
3.2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng Làng Sen	
3.2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng Làng Lúa	

STT	Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)
3.2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng Làng Dừa	
3.2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng Làng Đá	
3.2.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng Làng Mai	
3.3	Đất khu nghỉ dưỡng Thiên đình + tháp Thiên đình	
3.4	Đất khu nghỉ dưỡng nhà nổi Biển hồ	
3.5	Đất khu nghỉ dưỡng Biệt thự (5 bán đảo)	
3.6	Đất khu nghỉ dưỡng làng Chăm Phú Yên	
IV	ĐẤT KHU SÂN GÔN	18 - 22
4.1	Đất nhà Câu lạc bộ, phụ trợ...	
4.2	Đất sân gôn 18 lỗ	
4.3	Đất bãi đỗ xe	
4.4	Đất biệt thự Khu nghỉ dưỡng sân gôn	
4.5	Đất nhà tiện ích khu biệt thự	
4.6	Đất giao thông và không gian mở, mặt nước	
V	ĐẤT KHU CÔNG VIÊN, TRẢI NGHIỆM NGOÀI TRỜI	1 - 2
5.1	Đất công viên chuyên đề	
5.2	Đất khu dịch vụ ngoài trời, trải nghiệm...	
VI	ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC	25 - 35
6.1	Đất mặt nước biển hồ	
6.2	Đất mặt nước kênh nước	
6.3	Đất cây xanh cảnh quan, không gian mở	
VII	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1 - 2
7.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG	18 - 20
8.1	Đất giao thông (đường phân khu vực) và bãi đỗ xe	

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu du lịch - nghỉ dưỡng là 25%.

c) Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Cấp nước		
1.1	Công cộng - Dịch vụ	lít/m ² sàn-ngđ	≥ 2
1.2	Nước sinh hoạt	lít/m ² sàn-ngđ	≥ 150
1.3	Nước rửa đường	m ³ /ha-ngđ	≥ 5
1.4	Nước tưới cây	m ³ /ha-ngđ	≥ 5
2	Cấp điện		
2.1	Nhà nghỉ, biệt thự nghỉ dưỡng	kW/hộ	≥ 5

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
2.2	Khu khách sạn Codotel	kW/giường	≥ 2
2.3	Khu resort - hotel 5 sao	kW/giường	≥ 3.5
2.4	Khu sân gôn	kW/ha	≥ 20
2.5	Công cộng, dịch vụ	W/m ² -sàn	≥ 90
2.6	Hạ tầng kỹ thuật	W/m ² sàn	≥ 30
2.7	Công viên cây xanh	kW/ha	≥ 15
2.8	Đường giao thông	kW/km	≥ 7
3	Thoát nước thải	% lượng nước cấp SH	$\geq 80\%$ cấp
4	Chất thải rắn	Tấn/ha/ngđ	$\geq 0,4$

6. Các yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch: (Như thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch kèm theo).

7. Nguồn vốn và dự toán kinh phí thực hiện:

a) Nguồn vốn: Sử dụng nguồn vốn tài trợ của Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam; việc Tổng Công ty tài trợ kinh phí lập quy hoạch là hoàn toàn tự nguyện mà không có sự ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

b) Dự toán kinh phí lập quy hoạch : **4.764.304.926 đồng**, trong đó:

- Chi phí thẩm định Nhiệm vụ : 19.870.800 đồng;

- Chi phí thẩm định Đồ án : 93.345.359 đồng;

8. Hồ sơ sản phẩm Đồ án quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường (cao độ nền và thoát nước mưa; giao thông; cấp nước; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng đô thị; thông tin liên lạc; thu gom chất thải rắn; nghĩa trang; môi trường)	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/2.000
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	
7	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật (san nền)	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mặt)	

TT	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/2.000
14	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và VSMT	1/2.000
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2.000
16	Bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và tầng ô phố cho khu vực thiết kế	Tỷ lệ thích hợp
17	Bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp	Tỷ lệ thích hợp

b) Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (*Thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan*).

- Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu.

c) Số lượng sản phẩm: 15 bộ, bao gồm:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Bản đồ quy hoạch in màu đúng tỷ lệ.

- Đĩa CD lưu trữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

9. Tiến độ lập quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (không kể thời gian trình thẩm định, phê duyệt Đồ án).

10. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng thực hiện theo quy định.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

Điều 2. Một số nội dung liên quan đến việc lập quy hoạch.

- Việc hỗ trợ kinh phí lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch không có giá trị xác định Chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Quy trình lập quy hoạch thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

- Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thuộc sở hữu của tỉnh Phú Yên, được sử dụng vào công tác quản lý nhà nước của tỉnh, cơ quan chức năng và địa phương liên quan.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; đồng thời, là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các

cơ quan, đơn vị và địa phương liên quan tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên; Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Chí Hiến