

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1253/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 20 tháng 7 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

*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 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 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 Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 7801:2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1545/QĐ-UBND ngày 07/8/2018 Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An; số 898/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà;*

*Căn cứ Công văn số 3184/UBND-ĐTĐXD ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh về việc Lập quy hoạch xây dựng dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà.*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 292/BC-SXD ngày 03/7/2020) về kết quả thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An, với các nội dung chính sau:

**1. Tên Đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà, xã An Hòa Hải, huyện Tuy An.

**2. Chủ Đồ án:** Công ty TNHH Xuân Thiện Ninh Bình.

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

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch bao gồm khu vực trong đất liền và khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà, thuộc địa giới hành chính của xã An Hòa Hải, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên; được xác định cụ thể như sau:

- Khu vực trong đất liền:

+ Phía Đông giáp : Bờ biển, cách mép nước khoảng 100m (*khoảng lùi tạo cảnh quan*);

+ Phía Tây giáp : Đất trồng cây phi lao;

+ Phía Nam giáp : Đất trồng cây phi lao;

+ Phía Bắc giáp : Đất trồng cây phi lao.

- Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà: Gồm toàn bộ đảo Cù Lao Mái Nhà, cách đất liền khoảng 2 km; có giới cận phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều tiếp giáp với biển.

- Phần mặt nước sử dụng từ đất liền ra đảo và xung quanh đảo.

**4. Quy mô diện tích lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích mặt đất : 136,77 ha, trong đó:

+ Diện tích trong đất liền : 9,53 ha.

+ Diện tích trên đảo Cù Lao Mái Nhà : 127,24 ha.

- Quy mô diện tích mặt nước : 59,18 ha.

**5. Mục tiêu lập quy hoạch, tính chất khu vực lập quy hoạch:**

a) *Mục tiêu lập quy hoạch:*

- Quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch và phát triển ngành du lịch trước mắt và lâu dài của tỉnh Phú Yên.

- Quy hoạch xây dựng phát triển kinh tế kết hợp với an ninh quốc phòng, tăng hiệu quả sử dụng đất, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân và góp phần tăng nguồn thu ngân sách cho tỉnh.

- Là cơ sở để lập, triển khai đầu tư dự án và quản lý xây dựng phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng.

b) *Tính chất khu vực lập quy hoạch:*

Là khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; quy hoạch xây dựng phát triển du lịch, kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng; cụ thể:

- Đối với khu vực trên đất liền:

+ Là đất không gian mở và cây xanh.

+ Là khu vực trung chuyển khách và bố trí các công trình phục vụ cho khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà, kết hợp du lịch tại chỗ.

- Đối với khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà:

+ Là đất phát triển du lịch, kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng.

+ Là khu vực bố trí các công trình chính để phục vụ cho phát triển du lịch, xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp.

- Đối với diện tích mặt nước:

+ Là khu vực phục vụ giao thông thủy, khu vực neo đậu tàu thuyền.

+ Là khu vực bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật nối từ đất liền ra đảo (*cấp điện, cấp nước, tuyến cáp treo,...*).

+ Là khu vực sử dụng các dịch vụ biển như lặn biển, dù lượn, thể thao trên biển,...

**6. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính áp dụng:** Phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với quy mô đầu tư theo Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Cù Lao Mái Nhà:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1	Khu đón tiếp và điều hành	%	6 - 8
2	Khu lưu trú	%	20 - 25
3	Khu vui chơi giải trí	%	25 - 30
4	Khu cây xanh công viên, cảnh quan	%	25 - 30
5	Khu phụ trợ	%	1
6	Đất giao thông chính	%	5 - 8
7	Đất dự trữ phát triển	%	5 - 10
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Giao thông:		
-	Mật độ mạng lưới đường	km/km <sup>2</sup>	1,8 - 2,0
-	Bãi đỗ xe cơ giới ( <i>trung bình</i> )	m <sup>2</sup> /chỗ đỗ xe	25
2	Cấp nước:		
-	Nước dùng cho khách du lịch có lưu trú	l/người.ngđ	200
-	Nước dùng cho khách du lịch trong ngày	l/người.ngđ	80
-	Nước dùng cho nhân viên phục vụ khu du lịch	l/người.ngđ	65
-	Nước dùng cho các công trình công cộng		15% lượng nước sinh hoạt của khách du

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
			lịch và nhân viên phục vụ khu du lịch
-	Nước tưới cây, rửa đường		
+	Nước rửa đường	l/m <sup>2</sup>	1
+	Nước tưới cây, vườn hoa, thảm cỏ	l/m <sup>2</sup>	3
-	Nước dự phòng để phát triển du lịch và hao hụt rò rỉ đường ống		10% tổng số các loại nước nêu trên
-	Nước dùng cho bản thân hệ thống cấp nước		6% công suất hệ thống cấp nước
-	Lưu lượng nước cho một đám cháy theo TCVN 2622:1995	l/giây	25
3	Cấp điện:		
-	Khu lưu trú, công cộng, dịch vụ	W/m <sup>2</sup> sàn	30
-	Cây xanh, công viên	W/m <sup>2</sup>	0,5
-	Chiếu sáng đường, bãi đỗ xe	W/m <sup>2</sup>	1
4	Thông tin liên lạc:		
-	Mật độ thuê bao điện thoại cố định		1,9 thuê bao/100 người
-	Mật độ thuê bao điện thoại di động		115,9 thuê bao/100 người
-	Mật độ internet băng rộng cố định		11,4 thuê bao/100 người
5	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:		
-	Tiêu chuẩn thoát nước thải		bảng tiêu chuẩn cấp nước
-	Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt	Kg/người.ngđ	1,4
-	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn khu du lịch	%	100
-	Rác thải công cộng		20% lượng rác thải sinh hoạt

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch, phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phù hợp với tình thực tế tại địa phương khu vực lập điều chỉnh quy hoạch).

#### 7. Các yêu cầu nghiên cứu lập quy hoạch:

Như thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch kèm theo.

#### 8. Nguồn vốn và dự toán kinh phí thực hiện:

a) Nguồn vốn: Do Chủ đầu tư tự bỏ kinh phí để thực hiện.

b) Dự toán kinh phí lập quy hoạch: **1.063.089.426 đồng**; trong đó, các chi phí phải nộp cho cơ quan thẩm định:

- Chi phí thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch: 12.399.762 đồng.

- Chi phí thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 70.429.219 đồng.

### 9. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Phần bản vẽ (được lập riêng cho Khu vực trên đất liền và Khu vực trên đảo Cù Lao Mái Nhà):</b>		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH - 01	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 03	1/500
4	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 05	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH - 06	Thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH - 07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa	QH - 08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	QH - 09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH - 10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH - 11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH - 12	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH - 13	1/500
14	Bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch	QH - 14	Thích hợp
15	Bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	QH - 15	Thích hợp
<b>B</b>	<b>Phần văn bản:</b>		
1	Thuyết minh, phụ lục, văn bản pháp lý kèm theo		A4
2	Dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt		A4
3	Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch		A4
4	Đĩa CD lưu giữ nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch		-

**10. Tiến độ lập Đồ án quy hoạch:** Thời gian lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch không quá 02 tháng (kể từ khi phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch)

**11. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh.

- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng.
- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Xuân Thiện Ninh Bình.
- Cơ quan lập quy hoạch : Đơn vị có đủ năng lực do Chủ đầu tư lựa chọn.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Tuy An; Công ty TNHH Xuân Thiện Ninh Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

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

**Nguyễn Chí Hiến**