

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng (khu A) tại xã Phước  
Thuận, huyện Xuyên Mộc.**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 đã được hợp nhất tại văn bản hợp nhất số 10/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của văn phòng Quốc Hội;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật quy hoạch đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04/07/2019 của Văn phòng Quốc hội;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về ban hành Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc 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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 4950/QĐ.UB ngày 02/06/2003 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc;
- Căn cứ Văn bản số 6272/UBND-VP ngày 19/06/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH thương mại Du lịch Mặt trời Buổi Sáng điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Mặt trời buổi sáng (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc;
- Căn cứ Công văn số 3653/SXD-QHKT ngày 30/9/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc ý kiến về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Mặt trời buổi sáng (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc;
- Căn cứ Văn bản số 538/TC-QC ngày 14/10/2020 của Bộ tổng tham mưu – Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình, qua đó đồng ý

cho xây dựng công trình tại vị trí đề xuất với chiều cao tối đa 80m, trên cốt đất tự nhiên xây dựng công trình (từ 4 đến 8,44) mét;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng tại Tờ trình số 08/TTr-MTBS ngày 05/8/2020 và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 42/TTr-PKHTT ngày 19/10/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Mặt trời buổi sáng (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Mặt trời buổi sáng (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

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

2.1. Vị trí : Dự án thuộc địa phận xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có ranh giới dự án như sau:

- Phía Bắc giáp: đường ven biển Bên Cát – Hòn Tràm (từ trụ điện 90-95);
- Phía Nam giáp: Biển Đông;
- Phía Đông giáp: Khu du lịch Ngân Hiệp;
- Phía Tây giáp: khu du lịch Long Sơn.

#### 2.2. Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực thiết kế:
  - + Diện tích theo quy hoạch được phê duyệt: 10 ha
  - + Diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 29/12/2004: 9,0195 ha
  - Quy mô phục vụ dự kiến: khoảng 1.100 khách

### 3. Tính chất, Chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

3.1. Tính chất: Là khu du lịch nghỉ dưỡng (không thay đổi tính chất).

#### 3.2. Phân khu chức năng:

- Đất xây dựng công trình.
- Đất giao thông.
- Đất cây xanh - Mặt nước.
- Đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất dịch vụ phụ trợ (Theo QĐ 1267/QĐ-UBND của tỉnh BR-VT về phát triển du lịch chất lượng cao);

*m*

#### **4. Nội dung nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết:**

##### **4.1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Dự án Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng (Khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận về chủ trương, địa điểm để Công ty TNHH Thương mại - Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt tại khu vực Hồ Tràm – Lộc An (Văn bản số 1361/UB.VP ngày 16/4/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

Ngày 02/6/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4950/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng (Khu A- khu du lịch tắm biển diện tích 100.000m<sup>2</sup>; Khu B - khu biệt thự để ở tích 28.000m<sup>2</sup>) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc;

Ngày 30/12/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 14037/QĐ-UB về việc thu hồi 95.087m<sup>2</sup> đất (khu A) tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc và cho Công ty TNHH Thương mại - Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng thuê 90.195m<sup>2</sup> đất trong số diện tích đất thu hồi trên để đầu tư xây dựng Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng. Số diện tích 4.892,5m<sup>2</sup> đất còn lại Công ty TNHH Thương mại - Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng phải bồi thường, giải tỏa để làm đường vào Khu du lịch Mặt Trời Buổi Sáng.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng thuê đất số 58/HĐ-TĐ ngày 22/12/2004 với Công ty TNHH Thương mại - Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng với diện tích 90.195m<sup>2</sup> đất; thời gian thuê đất 50 năm; hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 21/12/2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 334576 cấp ngày 29/12/2004.

Ngày 11/04/2019 UBND tỉnh có Quyết định số 917/QĐ-UBND về việc chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Khu biệt thự để ở (Khu B) thuộc khu Du lịch mặt trời buổi sáng tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Những hạng mục công trình đầu tư hoàn thiện và đưa vào hoạt động, thời điểm hiện nay đã bị lạc hậu, kiến trúc và công năng của thiết kế cũ không còn phù hợp với thị hiếu khách hàng. Dự án không thu hút được khách tới tham quan nghỉ dưỡng. Việc tiếp tục duy trì hoạt động với mô hình hiện tại sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp khi khoản thu không bù được khoản chi. Điều này ảnh hưởng lớn tới kinh tế của công ty, kéo theo sụt giảm nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Do đó, Chủ đầu tư cần phải có phương án kinh doanh phù hợp, cụ thể sẽ phá dỡ toàn bộ các công trình hiện hữu, lập lại phương án bố trí mặt bằng, tăng công năng phục vụ và bố trí các loại hình dịch vụ chất lượng cao nhằm thu hút khách nghỉ dưỡng trong và ngoài nước.

##### **4.2. Mục tiêu điều chỉnh:**

Thay đổi quy mô và hình dáng một số hạng mục công trình, nhằm tối ưu hướng nhìn và cảnh quan chung.

Bổ sung thêm các loại hình dịch vụ tạo sự phong phú đa dạng cho khu du lịch, đồng thời tạo hiệu quả trong việc sử dụng và khai thác đất.

Tập trung dịch vụ có chất lượng cao, thể hiện việc đầu tư khói khách sạn 5 sao, cao 18 tầng đạt chuẩn 5 sao.

#### 4.3. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng thêm các sản phẩm du lịch, dịch vụ chất lượng cao, nâng tầm dự án đẳng cấp hơn, có lợi hơn cho người dân và phù hợp với định hướng phát triển chung của tỉnh, tăng các hạng mục phúc lợi xã hội, công trình công cộng, công viên, cây xanh, không gian sinh thái.

##### 4.3.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất khu A (Dự kiến):

<b>I</b>		<b>Diện tích đất toàn khu</b>		
1	Diện tích khu A	9.02	ha	
2	Tỷ lệ	100	%	
<b>II</b>		<b>Cơ cấu sử dụng đất khu A</b>		
1	Đất khuôn viên xây dựng công trình	45	%	
1.1	- Đất xây dựng công trình	25	%	
1.2	- Đất cây xanh - sân vườn	20	%	
2	Đất dịch vụ phụ trợ	10	%	
3	Đất giao thông			
4	Đất cây xanh - Mặt nước			45 %
5	Đất hạ tầng kỹ thuật			

##### 4.3.2. Danh mục các công trình (dự kiến) đầu tư:

Các hạng mục công trình du lịch nghỉ dưỡng: Sảnh đón chính; Sảnh và nhà hàng chính; Khu hội nghị; Khu biệt thự.

Các hạng mục công trình du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao và công trình phụ trợ: Khách sạn 5 sao; Spa và Gym; Phòng chờ; Hồ bơi gia đình; Cầu đi bộ; Nhà hàng trên đồi; Nhà hàng biển; Hồ bơi người lớn.

Khai thác tối đa các loại hình dịch vụ bờ biển đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng tại khu du lịch. Đặc biệt phát triển mạnh các công trình dịch vụ chất lượng cao.

mr

4.3.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh khu A:

Stt	Loại đất	Đơn vị tính	Theo QĐ số 4950/QĐ.UB ngày 02/06/2003	Theo quy hoạch đã xuất	Theo QCVN 01:2019/BXD	Ghi chú
<b>I Diện tích, quy mô khách du lịch lưu trú</b>						
1	Diện tích đất khu A	ha	10	9,02		Diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 29/12/2004
2	Khách du lịch lưu trú khu A	người	300	1.100		
<b>II Cơ cấu sử dụng đất khu A</b>						
1	Đất khuôn viên xây dựng công trình	%	14,90	<b>45</b>		
1.1	- Đất xây dựng công trình	%	14,90	25		Bao gồm đất XD các công trình sản phẩm dịch vụ phụ trợ
1.2	- Đất cây xanh - sân vườn	%	-	20		
2	Đất dịch vụ phụ trợ	%	-	<b>10</b>		
3	Đất giao thông	%				Tỷ lệ % chiếm đất
4	Đất cây xanh - Mặt nước	%	85,1	<b>45</b>		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	%				
<b>III Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng khu A</b>						
1	Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch					
1.1	Mật độ xây dựng tối đa	%	14,9	<b>25</b>	$\leq 25$	
1.2	Tầng cao xây dựng công trình tối đa	tầng	1	18		
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		Áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành			

#### 4.3.4. Những yêu cầu cơ bản đối với thiết kế quy hoạch:

Nghiên cứu đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lựa chọn mô hình bố trí các công trình hợp lý, hình thành cơ sở phát triển khu du lịch theo hướng phù hợp và hiệu quả.

Làm rõ nhu cầu và khả năng phát triển của khu du lịch trong mối quan hệ với định hướng phát triển khu vực.

Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật xây dựng khu du lịch với quy mô vừa hiện đại, vừa mang dấu ấn bản sắc riêng, phù hợp với đặc điểm địa hình, địa chất, thủy văn và hiện trạng của khu đất xây dựng. Đặc biệt chú ý điều kiện địa hình khu vực để đề xuất quy hoạch các công trình đảm bảo hiệu quả tối đa.

Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

#### 4.3.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Xác định mạng lưới đường giao thông lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng hệ thống công trình ngầm, tuy nén kỹ thuật.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện ; vị trí quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng trong khu du lịch.

Xác định mạng lưới thoát nước hệ thống thoát nước mưa, nước sinh hoạt, chất thải.

Dự kiến hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường đô thị.

Đề xuất các phương án thiết kế kiến trúc và cảnh quan sao cho đảm bảo tính thẩm mỹ và hài hòa với khu vực.

Chú trọng các yếu tố tự nhiên, đặc điểm khí hậu địa phương làm nền tảng của việc thiết kế để tạo nên môi trường thân thiện, có tính đặc sắc;

Hình ảnh khu du lịch ở những góc nhìn khác nhau mang tính trật tự, thống nhất và có bản sắc riêng.

**5. Danh mục, hồ sơ sản phẩm của đồ án:** Thực hiện theo Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, quy định chi tiết một số nội dung

về quy hoạch xây dựng; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/12/2016 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 chúc năng đặc thù.

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Tỉ lệ 1/2.000-5.000

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng: Tỉ lệ 1/500

+ Bản đồ đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tỉ lệ 1/500

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Tỉ lệ 1/500

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tỉ lệ 1/500

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến công trình HTKT: Tỉ lệ 1/500

+ Các bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật: Tỉ lệ 1/500

+ Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị theo qui định của Bộ Xây dựng tại thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Số lượng hồ sơ: 7 bộ.

- Thuyết minh:

+ Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực qui hoạch.

+ Xác định vị trí, qui mô các khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các qui định cần thực hiện.

+ Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực qui hoạch.

+ Xác định các khu vực xây dựng các công trình ngầm.

+ Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong qui hoạch chung đã được duyệt.

+ Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư, đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Phụ lục kèm theo thuyết minh: (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi Tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và các sơ đồ kèm theo.

Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

**6. Nguồn vốn thực hiện:** Doanh nghiệp tự bố trí.

## **7. Tiến độ thực hiện:**

- Quý IV/2020-Quý II/2021;
- Lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình thẩm định;
- Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công và trình thẩm định;
- Xin cấp phép xây dựng toàn dự án;
- Quý II/2021- đến tháng 04/2022;
- Thi công hoàn thiện Hạ tầng toàn dự án;
- Thi công các hạng mục công trình và đưa dự án vào hoạt động.

## **8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng.
- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần thiết kế xây dựng Bộ Ba.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Xuyên Mộc.
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Xuyên Mộc.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Điều 2.** Quyết định này làm căn cứ để Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và trình duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước về quy hoạch xây dựng.

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

Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng huyện Xuyên Mộc, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Phước Thuận, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt Trời Buổi Sáng và thủ trưởng các Phòng, Ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Đ/c bí thư Huyện Ủy;
  - Đ/c Chủ tịch UBND huyện;
  - TT HĐND huyện;
  - Sở Xây dựng;
  - Lưu: VT- TH.
- 

**CHỦ TỊCH**



**Lê Thị Trang Dài**