

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý,
huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 65/2025/QH15, ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 năm 2014 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 năm 2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14, ngày 20/11/2018 của Quốc hội 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 về Quy định một số nội dung chi tiết của Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi 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 quy định một số nội dung chi tiết của Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1701/QĐ-TTg, ngày 27/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Thuận thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND, ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quy định về phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bình Thuận: Quyết định chủ trương đầu tư số 3579/QĐ-UBND, ngày 05/12/2016; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1165/QĐ-UBND, ngày 09/05/2018; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 966/QĐ-UBND, ngày 17/4/2019; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1568/QĐ-UBND, ngày 07/7/2020; Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1601/QĐ-UBND, ngày 26/7/2022 và Quyết định số 388/QĐ-UBND, ngày 26/02/2025 về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 1186/GPQH, ngày 03/4/2017 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho Công ty Cổ phần Giao nhận vận tải và hóa chất Việt Nam thực hiện dự án Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương;

Căn cứ Quyết định số 2488/QĐ-UBND, ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt kết quả xác định đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm tại Dự án Khu du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương của Công ty Cổ phần Giao nhận vận tải và hoá chất Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 1961/QĐ-UBND, ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 369/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2590/QĐ-UBND, ngày 27/9/2018;

Căn cứ Quyết định số 538/QĐ-UBND, ngày 07/4/2023 của UBND huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 701/QĐ-UBND, ngày 15/4/2024 của UBND huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 1501/QĐ-UBND, ngày 10/9/2024 của UBND huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 724/SXD-QHKT, ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng về việc góp ý điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện tại Tờ trình số 166/TTr-KTHT, ngày 25 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dịch vụ du lịch Cộng đồng Biển Quê Hương tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 1961/QĐ-UBND, ngày 02/8/2019 và UBND huyện Hàm Thuận Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 538/QĐ-UBND, ngày 07/4/2023, Quyết định số 701/QĐ-UBND, ngày 15/4/2024, Quyết định số 1501/QĐ-UBND, ngày 10/9/2024. Cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh Mục tiêu, tính chất:

a) Mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu du lịch cộng đồng để tổ chức kinh doanh loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; xây dựng các công trình có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ để bán, cho thuê mua (biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch, căn hộ du lịch, khách sạn và các công trình có liên quan đến nghỉ dưỡng) theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về du lịch; xây dựng khu ẩm thực, khu văn hóa, thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ người dân địa phương, khách du lịch nội địa và quốc tế; Xây dựng khu du lịch cộng đồng không kinh doanh tạo điều kiện cho người dân địa phương được tham quan, tắm biển không thu phí và được tham gia vào một số hoạt động kinh doanh dịch vụ của dự án nhằm tạo công ăn việc làm và tăng thu nhập cho người dân, góp phần đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

b) Tính chất:

- Hình thành và quản lý, giữ gìn bãi tắm biển công cộng dành cho người dân địa phương và du khách.

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật bàn giao cho Nhà nước phục vụ mục đích công cộng gồm: Đường giao thông đi xuống biển, hệ thống kè chống xói lở.

- Đầu tư xây dựng khu du lịch cộng đồng để tổ chức kinh doanh loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

- Đầu tư xây dựng các công trình có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ để bán, cho thuê mua (biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch, căn hộ du lịch, khách sạn và các công trình có liên quan đến nghỉ dưỡng) theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về du lịch; xây dựng khu ẩm thực, khu văn hóa, thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ người dân địa phương, khách du lịch nội địa và quốc tế;

- Đầu tư xây dựng khu du lịch cộng đồng không kinh doanh tạo điều kiện cho người dân địa phương được tham quan, tắm biển không thu phí và được tham gia vào một số hoạt động kinh doanh dịch vụ của dự án nhằm tạo công ăn việc làm và tăng thu nhập cho người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Bãi đậu xe, sân, đường nội bộ, hệ thống điện, cấp thoát nước, vườn hoa, công viên cây xanh, khu xử lý nước thải.

- Công suất thiết kế đáp ứng phục vụ khoảng 3.200 người, trong đó khách du lịch và người dân địa phương 3.000 người, cán bộ, công nhân viên, phục vụ, bảo vệ 200 người.

2. Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN KHU CHỨC NĂNG

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Các công trình du lịch nghỉ dưỡng	36.130,2	28,81
1.1	Căn hộ du lịch	12.190,5	
1.2	Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng	23.939,7	
2	Khu phố mua sắm kết hợp phố đi bộ - nhà nghỉ du lịch	3.539,0	2,82
3	Khu dịch vụ du lịch đa năng (Khu nhà hàng - nhà nghỉ du lịch; Khu thể dục thể thao; Khu tái hiện di tích công trình văn hóa; Khu công viên đa năng, cắm trại,...)	10.933,7	8,72
4	Khu công viên nước - hồ bơi, spa - Nhà hàng	9.270,0	7,39
5	Khu rừng dương sinh thái - công viên cắm trại - câu lạc bộ văn hóa, giải trí, thể thao trên biển, dịch vụ lưu trú	12.286,9	9,80
5.1	Khu công viên rừng dương sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng cắm trại ngoài trời.	11.279,1	
5.2	Khu câu lạc bộ văn hóa, giải trí, thể thao trên biển, dịch vụ lưu trú	1.007,8	
6	Công trình hỗn hợp (Văn phòng điều hành, dịch vụ lưu trú)	884,6	0,71
7	Khu nhà bảo vệ	561,25	0,45
8	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.713,2	1,37
	Trạm cấp điện	376,6	
	Trạm cấp nước	611,8	
	Trạm xử thu gom rác thải	724,8	
9	Cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh	5.360,9	4,28
10	Giao thông	44.720,3	35,65
	Đường giao thông khu vực	26.137,7	
	Đường giao thông nội bộ, đi bộ	13.800,3	
	Bãi đậu xe tập trung	4.782,3	
TỔNG CỘNG		125.400	100

3. Điều chỉnh Định hướng phát triển không gian:

- Không gian chung của dự án được thiết kế theo cơ chế mở, thuận lợi quan sát, tiếp cận đảm bảo tính chất dịch vụ du lịch cộng đồng.

- Toàn dự án định hướng hình thành 10 khu chức năng, bao gồm:

+ Các công trình Du lịch nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng);

+ Khu phố mua sắm kết hợp phố đi bộ - nhà nghỉ du lịch;

+ Khu dịch vụ du lịch đa năng: Khu nhà hàng - nhà nghỉ du lịch, khu thể dục thể thao, khu tái hiện di tích công trình văn hóa; Khu công viên đa năng, cắm trại,...

+ Khu công viên nước - hồ bơi, spa - nhà hàng;

+ Khu rừng dương sinh thái - công viên cắm trại - câu lạc bộ văn hóa, giải trí, thể thao trên biển; Khu dịch vụ kinh doanh du lịch cộng đồng;

+ Công trình hỗn hợp (văn phòng điều hành, dịch vụ lưu trú);

+ Khu các công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Khu nhà bảo vệ;

+ Cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh;

+ Bãi đậu xe.

4. Điều chỉnh tiến độ đầu tư: Thực hiện theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 388/QĐ-UBND, ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Bình Thuận.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:

5.1. Quản lý không gian, kiến trúc:

a) Kiểm soát không gian:

- Mật độ xây dựng toàn dự án: Tối đa 20%.

- Công trình xây dựng dọc các tuyến đường nội bộ trong dự án sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến.

- Các tuyến đường đi bộ trong dự án phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến đường; khuyến khích trồng cây xanh lớn che bóng mát.

b) Kiểm soát các hạng mục xây dựng công trình:

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 03 tầng. Riêng khối công trình căn hộ du lịch được phép xây dựng tối đa 12 tầng (không kể tầng hầm và tầng kỹ thuật, chiều cao tối đa 44m) và công trình hỗn hợp (văn phòng điều hành, dịch vụ lưu trú) được phép xây dựng tối đa 05 tầng (chiều cao tối đa 18m).

- Cao độ sân bằng cao độ mép trong đường nội bộ.

- Chỉ giới xây dựng:

- + Đối với đường ĐT.719 xây dựng cách tim đường: Tối thiểu 28m đối với các công trình kiên cố mang tính chất lâu dài, cố định (như: Công trình du lịch nghỉ dưỡng, công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ...); tối thiểu 21m đối với các công trình phụ trợ khác (như: Tường rào, sân đường, nhà bảo vệ...).

- + Đối với các tuyến còn lại trong dự án: Đảm bảo quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2021/BXD) của Bộ Xây dựng (*chi tiết theo bản đồ Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được phê duyệt*).

c) Không gian mở, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn:

- Các không gian mở cần thể hiện tính đặc trưng, bố trí cây xanh mặt nước, hạn chế xây dựng chắn tầm nhìn ảnh hưởng mỹ quan.

- Cây xanh trong dự án phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu du lịch. Cần chú trọng tới tầng bậc trong cây xanh vỉa hè, nhằm tránh đơn điệu.

- Các điểm nhấn như trục giao thông trung tâm, công viên cây xanh và khối khách sạn,... cần tạo được ấn tượng thị giác về tầng cao, hình dáng kiến trúc, ưu tiên mật độ nén để tăng diện tích cây xanh.

5.2. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 07:2023/BXD) của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

a) San nền: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp.

b) Giao thông:

- Đối với đường ngoài dự án: Đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch.

- Đối với tuyến đường nội bộ: Tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

c) Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu của Quy chuẩn về cấp nước sinh hoạt.

d) Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

đ) Thu gom và xử lý nước thải: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu

chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới công trình khác.

e) Quản lý chất thải rắn: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn.

g) Thông tin liên lạc: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong dự án cho thời điểm và tương lai; các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, đảm bảo yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

h) Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: Phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

i) Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo và tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ, đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị huyện:

- Có trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết và UBND xã Thuận Quý triển khai công bố công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định.

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết kèm theo.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND xã Thuận Quý tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

2. Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện và UBND xã Thuận Quý triển khai công tác cắm mốc giới ranh quy hoạch, công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính, quy hoạch chi tiết xây dựng, chuẩn bị đầu tư và Điều 2 Quyết định số 369/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 theo đúng quy định pháp luật; liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn, thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, cũng như việc sử dụng diện tích đất nằm ngoài lộ giới phục vụ cho việc đấu nối của dự án (nếu có).

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

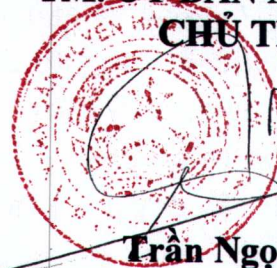
Ngoài nội dung được điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, các nội dung khác tại Quyết định số 1961/QĐ-UBND, ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận và Quyết định số 538/QĐ-UBND, ngày 07/4/2023, Quyết định số 701/QĐ-UBND, ngày 15/4/2024, Quyết định số 1501/QĐ-UBND, ngày 10/9/2024 của UBND huyện Hàm Thuận Nam vẫn giữ nguyên hiệu lực.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa Khoa học và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Thuận Quý, Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *am*

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch
- TT. Huyện ủy;
- CT, các PCT. UBND huyện;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, KT, HT&ĐT (T.12b) *y*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Ngọc Diệp