

Số: /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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 số ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 chi tiết một số nội dung về 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 Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đông Giang giai đoạn 2020 và 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 02/10/2020;

Căn cứ Quyết định 2837/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh về Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang; Quyết định 580/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh về Quyết định thay đổi lần 1 chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang;

Theo Công văn số 1854/SNN&PTNT-CCKL về việc xác định hiện trạng rừng Dự án KDL Sinh Thái Cổng Trời Đông Giang ngày 06/11/2018 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;

Theo Công văn 167/UBND-KGVX ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh về việc phạm vi khoanh vùng bảo vệ di tích Dốc Gọp, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang.

Căn cứ Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh

phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang.

Căn cứ Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 01/4/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang.

Theo Công văn số 164/SNN&PTNT-CCKL ngày 05/02/2020 của Sở NN&PTNT tỉnh Quảng Nam về việc có ý kiến về hiện trạng rừng khu vực thay đổi vị trí trụ cáp treo T3 - dự án Khu Du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang.

Căn cứ Công văn số 222/TC-QC ngày 07/7/2023 của Cục Tác chiến, Bộ tổng tham mưu, Bộ Quốc phòng về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng cáp treo thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang, tỉnh Quảng Nam;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt tại Tờ trình số 40/TTr-STHG ngày 20/7/2023 đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 và ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết (1/500) dự án Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang; kèm theo Báo cáo số 39/BC-STHG ngày 19/7/2023 của Công ty giải trình, tiếp thu ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định; kèm theo các ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định số 07/ThĐ-SXD ngày 03/8/2023 và Báo cáo số 308/BC-UBND ngày 15/12/2023 về việc Điều chỉnh cục bộ và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang và hồ sơ kèm theo; theo thống nhất giữa Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban ngày 18/12/2023 (tiết (-) thứ 3, khoản 10 Thông báo số 395/TB-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) lần 2 Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang với các nội dung sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh quy hoạch xây dựng do điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định 580/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư thay đổi lần 1 Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang.

- Có biến động về địa hình, địa chất công trình: trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, sau khi xét đến điều kiện về địa hình địa chất công trình, nhận thấy có nhiều bất cập trong bố trí công trình như: công trình đặt trên nền đất yếu, trên mái taluy dốc, phải đào phá đá gốc gây mất ổn định và phá vỡ cảnh quan; một số trụ cáp treo được đặt tại vị trí không phù hợp, gây ra một số rủi ro

an toàn khi vận hành công trình.

- Đánh giá lại hiện trạng để bảo tồn rừng, sau năm năm chưa triển khai đầu tư, có nhiều khu vực đã diễn biến thành rừng. Cần cập nhật lại hiện trạng rừng để khoanh vùng và bảo vệ rừng.

Các lý do điều chỉnh này là cơ bản phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch được quy định tại Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 28 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ, gồm 7 khu vực:

- Khu nhà trung bày kết hợp lưu trú, vui chơi, phụ trợ:

+ Dịch chuyển vị trí các nhà trung bày bán hàng 8(A12); 9(A13); 10(A14); 11(A15); 12(A16); 13(A16*); tường thành (A02); Ga cáp treo đi (A03); khu vui chơi trong nhà (A17); ga cáp treo đến (A18); khu bán hàng ngoài trời (CH) có diện tích lần lượt 512m²; 812,25m²; 250,2m²; 410m²; 208m²; 156,26m²; 1.729,06m²; 1.075m²; 2.009,28m²; 1.214m²; 192m²; tầng cao từ 2 đến 3 tầng và điều chỉnh thành các nhà trung bày bán hàng 8(A12); khu vui chơi trong nhà (A02); (A02*); Ga cáp treo đi (A03); khu vui chơi trong nhà (A17); ga cáp treo đến (A18) có diện tích lần lượt là 2.130,71m²; 907,92 m²; 821,14 m²; 2400 m²; 684,28 m²; 505 m², tầng cao từ 2 - 3 tầng thuộc phân khu 2 về phân khu 3.

+ Điều chỉnh công năng nhà A15 thuộc phân khu 2 từ nhà trung bày thành nhà trung bày kết hợp lưu trú theo chủ trương đầu tư.

- Hành lang có mái che:

+ Dịch chuyển vị trí hành lang có mái che 1(B01); 3(B03) thuộc phân khu 3 về hướng Tây khoảng 120m.

+ Gộp diện tích hành lang có mái che 10(B10); 11(B11); 12(B12); 14(B14); 15(B15) có diện tích lần lượt là 111,88m²; 128,37m²; 126,85m²; 112,8m²; 249,4m² thuộc phân khu 3 và bố trí lại thành hành lang có mái che 10(B10) có diện tích 729,30m² và dịch chuyển vị trí về hướng đông đông bắc khoảng 220m.

+ Thay đổi kiến trúc hành lang có mái che 17(B17) thuộc phân khu 4 và dịch chuyển về hướng Nam khoảng 150m.

- Chòi nghỉ: Dịch chuyển vị trí chòi nghỉ 24(C24) thuộc phân khu 3 và các chòi nghỉ 39(C40); 40(C41); 41(C42); 42(C43); 43(C44); 44(C45); 45(C46) thuộc phân khu 4 về phía Bắc khoảng 250m.

- Đài vọng cảnh:

+ Dịch chuyển vị trí Đài vọng cảnh 8(D08) thuộc phân khu 3 về hướng Đông khoảng 100m.

+ Gộp các đài vọng cảnh 3(D03); 4(D04); 5(D05); 6(D06); 7(D07) có diện tích lần lượt 212,08 m²; 98,24 m²; 212,08 m²; 212,08 m²; 162,40 m², bố trí lại thành đài vọng cảnh 3(D03) có diện tích 896,88m² thuộc phân khu 3.

- Khối phụ trợ:

+ Dịch chuyển vị trí khối phụ trợ 6(E06) thuộc phân khu 3 về hướng tây khoảng 125m.

+ Tách khối phụ trợ 10(E10) thuộc phân khu 4 có diện tích 356,5 m² thành khối phụ trợ 10(E10); 13(E14); 14(E15) có diện tích lần lượt 206,50m²; 30m²; 120m² bố trí tại phân khu 4.

- Tháp vọng cảnh: dịch chuyển vị trí tháp vọng cảnh 3(F03) thuộc phân khu 4 về phía đông Nam khoảng 20m.

- Khối khách sạn: dịch chuyển vị trí khách sạn 3(KS1*) về hướng Bắc khoảng 300m và đổi tên KS1* thành KS3 thuộc phân khu 2.

- Nhà hàng: dịch chuyển vị trí nhà hàng NH3 thuộc phân khu 3 về hướng Đông khoảng 125m.

- Hồ nước, hồ bơi: điều chỉnh công năng và dịch chuyển vị trí hồ nước (HN) thành hồ bơi 2(HB2) thuộc phân khu 3 về hướng Đông khoảng 170m.

- Đất phục vụ hạ tầng kỹ thuật:

+ Bổ sung thông kế đất hạ tầng công ngầm phục vụ giao thông thành đất giao thông.

+ Bổ sung đất cho trạm biến áp (H4), bể chứa nước nổi (H7) (H9) có diện tích lần lượt 217,24 m²; 730,68 m²; 108 m² thuộc phân khu 3.

+ Diện tích trạm cấp nước (H3) diện tích từ 540 m² thành 519,14 m² thuộc phân khu 3 di dời về phía Tây khoảng 10m.

- Đất giao thông:

+ Dịch chuyển vị trí trụ cáp treo T3 thuộc phân khu 4 về hướng Bắc khoảng 140m.

+ Bổ sung đất cho trụ cáp treo và cầu kính, máng trượt thuộc phân khu 3 và 4 với diện tích lần lượt 647,84 m²; 165,31 m²; 150 m².

+ Bổ sung làn tránh xe cho xe PCCC với diện tích 282,22m² thuộc phân khu 3.

(Tổng hợp chi tiết điều chỉnh cục bộ theo Phụ lục kèm theo Quyết định).

3. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

Stt	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch đã phê duyệt (QĐ 295/QĐ-UBND và QĐ 922/QĐ-UBND)		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (lần 2)		Chênh lệch
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)
A	ĐẤT DỰ ÁN	1.028.031,39	85,67	992.502,72	82,71	-35.528,67
I	Đất xây dựng công trình có mái che	46.130,27	3,84	46.130,27	3,84	0

Stt	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch đã phê duyệt (QĐ 295/QĐ-UBND và QĐ 922/QĐ-UBND)		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (lần 2)		Chênh lệch
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)
1	Khu nhà trung bày, vui chơi, phụ trợ	11.937,55	0,99	11.527,55	0,96	-410
2	Hành lang có mái che	4.150,91	0,35	4.150,91	0,35	0
3	Chòi nghỉ	4.562,57	0,38	4.562,57	0,38	0
4	Nhà trung bày (chủ đề Cotu)	2.080,05	0,17	2.080,05	0,17	0
5	Đài vọng cảnh	1.315,75	0,11	1.315,75	0,11	0
6	Nhà điều hành	4.120,33	0,34	4.120,33	0,34	0
7	Khối phụ trợ	1.558,85	0,13	1.558,85	0,13	0
8	Tháp vọng cảnh	427,82	0,04	427,82	0,04	0
9	Khối khách sạn, lưu trú	9.609,80	0,8	9.609,80	0,8	0
10	Nhà hàng	4.129,64	0,34	4.129,64	0,34	0
11	Nhà vệ sinh công cộng	805	0,07	805	0,07	0
12	Nhà bán hàng lưu niệm	1.432,00	0,12	1.432,00	0,12	0
13	Nhà trung bày kết hợp lưu trú	0	0	410	0,03	410
II	Đất sông suối, mặt nước	39.776,29	3,31	39.776,29	3,31	0
1	Hồ nước, hồ bơi	1.239,94	0,1	1.239,94	0,1	0
2	Đất sông suối	38.536,35	3,21	38.536,35	3,21	0
III	Đất công viên, cây xanh	799.932,22	66,66	775.894,22	64,66	-24.038,00
1	Công viên chủ đề	15.819,71	1,32	12.831,83	1,07	-2.987,88
2	Đất thể dục thể thao	739,37	0,06	739,37	0,06	0
3	Đất cây xanh cảnh quan vùng 1	299.732,12	24,98	299.403,49	24,95	-328,63
4	Đất cây xanh cảnh quan vùng 2	483.641,02	40,3	462.919,53	38,58	-20.721,49
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	142.192,61	11,85	130.701,94	10,89	-11.490,67
1	Đất phục vụ hạ tầng	2.275,06	0,19	2.275,06	0,19	0
2	Bãi đậu xe	12.107,30	1,01	12.107,30	1,01	0
3	Đất sân nền	57.859,84	4,82	50.822,58	4,24	-7.037,26
4	Đất giao thông	69.950,41	5,83	65.497,00	5,46	-4.453,41
B	ĐẤT KHÁC	171.969,10	14,33	207.497,77	17,29	35.528,67
1	Đất rừng tự nhiên	171.269,10	14,27	206.797,77	17,23	35.528,67
2	Đất di tích	700	0,06	700	0,06	0
	Tổng	1.200.000,49	100	1.200.000,49	100	0

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Công Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooh, huyện Đông Giang.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây

dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang để thống nhất quản lý; đồng thời rà soát các hồ sơ quy hoạch chi tiết (1/500) đã duyệt, đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định hiện hành và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

- Giải pháp kỹ thuật san gạt cục bộ để hạn chế tối đa tác động đến địa hình tự nhiên và có giải pháp kỹ thuật đảm bảo an toàn trong quá trình thiết kế, thi công các hạng mục công trình, đảm bảo ổn định sử dụng lâu dài, tránh nguy cơ sạt lở.

- Phối hợp với UBND huyện Đông Giang, UBND xã Mà Cooih tổ chức tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang theo đúng quy định.

- Rà soát các thủ tục pháp lý liên quan của dự án (đầu tư, xây dựng, đất đai, nghĩa vụ tài chính, môi trường,...), làm việc với UBND huyện Đông Giang, các Sở, ngành liên quan để thực hiện điều chỉnh (nếu có) theo đúng quy định hiện hành.

- Rà soát kiểm tra hồ sơ mốc giới, công tác cắm mốc giới, lưu trữ hồ sơ mốc giới Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng. Trường hợp chưa đầy đủ, thực hiện bổ sung hồ sơ, cắm mốc theo quy định; bàn giao hồ sơ cắm mốc (theo Điều 22, Thông tư số 10/2016/TT-BXD) về Sở Xây dựng, UBND huyện Đông Giang, UBND xã Mà Cooih liên quan để quản lý.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, báo cáo về UBND huyện Đông Giang và Sở Xây dựng, các Sở, ngành liên quan xem xét, giải quyết theo thẩm quyền, đúng quy định.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan và UBND huyện Đông Giang theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang được duyệt.

3. UBND huyện Đông Giang theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt thực hiện việc triển khai đầu tư theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang được duyệt.

4. Sở Giao thông vận tải phối hợp với UBND huyện Đông Giang tổ chức cắm mốc hành lang đối với đường ĐT609 ngoài thực địa; trường hợp thực tế có chướng ngại, thông báo và hướng dẫn Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt biết để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

5. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; BCH Quân sự tỉnh, các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ quản lý ngành, hướng dẫn Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt thực hiện các thủ tục đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính, môi trường, đất rừng, nguồn nước, phối hợp quản lý di tích,... đối với Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; các nội dung khác tại Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang; Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 01/4/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này, vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng BCH Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Đông Giang; Công ty Cổ phần khu du lịch sinh thái Hang Gọt; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTTH, KTN.

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

Hồ Quang Bửu