

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT

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

Số: 1442 /UBND-QHĐT

Phan Thiết, ngày 13 tháng 3 năm 2024

V/v trả hồ sơ Quy hoạch tổng mặt
bằng dự án Khách sạn nghỉ dưỡng
Coco Beach, phường Hàm Tiến.

Kính gửi: Công ty TNHH Làng nghỉ mát Hàm Tiến.

UBND thành phố Phan Thiết nhận hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khách sạn nghỉ dưỡng Coco Beach, phường Hàm Tiến do Công ty TNHH Làng nghỉ mát Hàm Tiến (Chủ đầu tư) theo Biên nhận số 2024-2752/TNHS ngày 21/02/2024.

Qua xem xét Tờ trình số 0224/TT-LNMHT ngày 19/02/2024 của Chủ đầu tư và hồ sơ kèm theo, UBND thành phố có ý kiến như sau:

1. Về căn cứ pháp lý:

- Đề nghị không sử dụng các căn cứ không phù hợp trong hồ sơ trình thẩm định như Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ,...

- Bổ sung căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch, 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, Quyết định số 6320/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực Hàm Tiến – Thiện Nghiệp, thành phố Phan Thiết.

2. Về nội dung đồ án quy hoạch:

2.1. Công ty TNHH Làng nghỉ mát Hàm Tiến được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án “**Làng nghỉ mát Hàm Tiến**” số 7558310057, chứng nhận lần đầu ngày 07/01/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 12/3/2020; trong đó:

- Mục tiêu dự án là “xây dựng, kinh doanh làng nghỉ mát, các dịch vụ ăn uống và các dịch vụ vui chơi giải trí như: Nhà hàng, quầy bar, hồ bơi, bi da...”;

- Quy mô dự án: Xây dựng khu resort đạt tiêu chuẩn 3 sao gồm: 28 bungalow, 03 villa, 02 nhà hàng, khách sạn, hồ bơi, câu lạc bộ, sân vườn,...

Tuy nhiên qua rà soát hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt tổng mặt bằng, Chủ đầu tư chỉ đề xuất đầu tư xây dựng hạng mục khách sạn trong khu vực dự án. Đồng thời, Chủ đầu tư điều chỉnh tên dự án thành “**Khách sạn nghỉ dưỡng Coco Beach**”. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư giải trình việc đổi tên dự án và việc đầu tư xây

dụng khác với mục tiêu, quy mô đầu tư đã được phê duyệt; đồng thời, xác định nội dung đầu tư của dự án có thuộc diện phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 hay không?

2.2. Theo chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt thì đây là dự án du lịch, mục đích sử dụng đất của toàn dự án là đất du lịch (thương mại dịch vụ), do đó đề nghị chủ đầu tư rà soát bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh thành hạng mục công trình hoặc phân khu chức năng xây dựng (không sử dụng từ “*loại đất*”).

2.3. Về thành phần hồ sơ:

Căn cứ Điều 13 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) thì các bản vẽ quy hoạch được thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư điều chỉnh, bổ sung các bản vẽ với tỷ lệ cho phù hợp.

Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư và bổ sung biên bản lấy ý kiến vào hồ sơ trình theo quy định tại Điều 20, Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị 2009; đồng thời, thực hiện thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy đối với dự án theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 13 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

3. Về hồ sơ năng lực: Đề nghị Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch tổng mặt bằng cho phù hợp.

Do hồ sơ đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khách sạn nghỉ dưỡng Coco Beach chưa đủ điều kiện để thẩm định, phê duyệt nên UBND thành phố chưa đủ cơ sở để thẩm định, phê duyệt theo đề nghị của Chủ đầu tư. UBND thành phố chuyển toàn bộ hồ sơ cho Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả trả lại cho Chủ đầu tư kiểm tra điều chỉnh hồ sơ cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tp - Lê Văn Chơn;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Chánh, Phó Văn phòng (ĐT);
- Bộ phận TN & TKQ;
- Lưu: VT, QHĐT (Nam.).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Chơn