

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Dự án Paradise Resort Quy Nhơn, điểm du lịch số 8, tuyến Du lịch - Dịch
vụ Quy Nhơn - Sông Cầu**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐUBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn-Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án Paradise Resort Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Paradise Resort Quy Nhơn, điểm du lịch số 8, tuyến Du lịch - Dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu;

Căn cứ Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh cho Công ty CP Paradise Resort Quy Nhơn thuê đất để thực hiện dự án Paradise Resort Quy Nhơn, tuyến Du lịch – Dịch vụ Quy Nhơn – Sông Cầu;

Căn cứ Văn bản số 363/UBND-KT ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Paradise Resort Quy Nhơn tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 65/TTr-SXD ngày 12/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Paradise Resort Quy Nhơn, điểm du lịch số 8, tuyến Du lịch - Dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu với các nội dung chủ yếu như sau:

Giữ nguyên diện tích, phạm vi ranh giới so với quy hoạch đã được phê duyệt trước đây; điều chỉnh quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng từ tiêu chuẩn 3 sao lên tiêu chuẩn 5 sao; thay đổi phương án quy hoạch, tổ chức không gian, kiến trúc, hạ tầng nhằm đáp ứng các chỉ tiêu của khu du lịch 5 sao; bám sát địa hình để phân khu chức năng công trình hợp lý, hạn chế phá vỡ hạ tầng tự nhiên, cảnh quan, cây xanh hiện hữu; định hướng lại theo mô hình kinh doanh dịch vụ du lịch cao cấp hơn, phù hợp với xu hướng khách du lịch hiện đại, phát triển du lịch bền vững, tôn vinh giá trị vị trí, cảnh quan tự nhiên trong dự án. Cụ thể:

1. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

a) Khu A (phía Đông Quốc lộ 1D): Điều chỉnh bỏ 01 lối tiếp cận phụ tại Km16+700 bên trái tuyến Quốc lộ 1D hướng Quy Nhơn đi thành phố Hồ Chí Minh; điều chỉnh diện tích, vị trí các khu chức năng dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, Bungalow; bỏ phân khu chức năng phụ trợ; điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ phù hợp; điều chỉnh quy mô diện tích xây dựng, chức năng, hình thái kiến trúc các công trình trong các khu chức năng mới điều chỉnh; bố trí lại các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng, khu Bungalow.

b) Khu B (phía Tây Quốc lộ 1D): Điều chỉnh diện tích, vị trí các khu chức năng dịch vụ du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng; điều chỉnh các tuyến giao thông nội bộ phù hợp; điều chỉnh quy mô diện tích xây dựng, chức năng, hình thái kiến trúc các công trình; bố trí lại các khu nhà biệt thự nghỉ dưỡng.

Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh toàn khu

STT	Thành phần đất	Theo Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	26.143,8	21,68	24.728,5	20,51
2	Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước	71.917,4	59,65	76.658,7	63,58
3	Hành lang tuyến điện 22kV	2.066,0	1,71	2.066,0	1,71
4	Đất giao thông sân bãi	20.435,7	16,96	17.109,7	14,20
Tổng diện tích		120.562,9	100,0	120.562,9	100,0

Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh của từng khu

STT	Thành phần đất	Theo Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh		Quy hoạch điều chỉnh	
		Khu A (m ²)	Khu B (m ²)	Khu A (m ²)	Khu B (m ²)
1	Đất xây dựng công trình	17.176,9	8.966,9	18.322,5	6.406,0
2	Đất cây xanh, cảnh quan, mặt nước	52.711,6	19.205,8	54.968,2	21.690,5
3	Hành lang tuyến điện 22kV		2.066,0		2.066,0
4	Đất giao thông sân bãi	12.814,5	7.621,2	9.412,3	7.697,4
Tổng diện tích		82.703,0	37.859,9	82.703,0	37.859,9

2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sau khi điều chỉnh:

- Tổng diện tích toàn dự án: 120.562,9m² (Khu A có diện tích 82.703m²; Khu B có diện tích 37.859,9m²).
- Tổng diện tích xây dựng công trình: 24.728,5m² (Khu A: 18.322,5m²; Khu B: 6.406,0m²).
- Tổng diện tích sàn xây dựng toàn dự án khoảng 48.180,5m² (Khu A: 36.772,5m²; Khu B: 11.408,0m²).
- Mật độ xây dựng toàn khu: 20,51%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,4 lần; giảm 0,03 lần so với quy hoạch được duyệt trước đây (0,43 lần).
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 5m so với hành lang bảo vệ an toàn giao thông

đường bộ Quốc lộ 1D.

a) Khu A (phía Đông Quốc lộ 1D):

- Biệt thự biển - hồ (2 phòng ngủ): Diện tích: 145m²/1 căn; tầng cao: 01 tầng; số lượng: 05 căn.

- Biệt thự trên đồi (2 phòng ngủ): Diện tích: 140m²/1 căn; tầng cao: 02 tầng; số lượng: 10 căn.

- Biệt thự trên đồi (3 phòng ngủ): Diện tích: 149,5m²/1 căn; tầng cao: 02 tầng; số lượng: 25 căn.

- Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp: Diện tích: 480m²/1 căn; tầng cao: 02 tầng; số lượng: 01 căn.

- Bungalow đơn lập: Diện tích: 80m²/1 căn; tầng cao: 01 tầng; số lượng: 06 căn.

- Bungalow song lập: Diện tích: 160m²/1 căn; tầng cao: 01 tầng; số lượng: 05 căn.

- Nhà tiếp đón có diện tích khoảng 1.600,0m²; tầng cao: 03 tầng.

- Khách sạn có diện tích khoảng 1.400,0m²; tầng cao: 05 tầng.

- Trung tâm hội nghị có diện tích 2.200,0m²; tầng cao: 02 tầng.

- Nhà hàng có diện tích xây dựng: 500m²; tầng cao: 01 tầng.

- Câu lạc bộ biển có diện tích xây dựng: 3.500,0m²; tầng cao: 01 tầng.

- Khu xây dựng Spa có diện tích xây dựng: 1.400,0m²; tầng cao: 01 tầng.

b) Khu B (phía Tây Quốc lộ 1D):

- Nhà dịch vụ công cộng: Diện tích: 400m²; tầng cao: 01 tầng.

- Biệt thự trên đồi (2 phòng ngủ): Diện tích: 140m²/1 căn; tầng cao: 02 tầng; số lượng: 13 căn.

- Biệt thự trên đồi (3 phòng ngủ): Diện tích: 149,5m²/1 căn; tầng cao: 02 tầng; số lượng: 28 căn.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

a) San nền: Cao độ san nền chủ yếu là san gạt tại chỗ trên cơ sở tận dụng hiện trạng địa hình, cao độ san nền cao nhất là +68.00m, cao độ san nền thấp nhất +4.00m.

b) Giao thông: Đầu nối với Quốc lộ 1D tại 02 điểm, 01 điểm cho khu đất phía Tây Quốc lộ 1D và 01 điểm cho khu đất phía Đông Quốc lộ 1D. Giao thông

nội bộ với lòng đường rộng trung bình khoảng 4,0m; mạng đường nhánh được thiết kế dạng đường cụt có vị trí quay đầu xe, kết nối với mạng đường chính và đảm bảo các yêu cầu phục vụ công tác PCCC.

c) Thoát nước mưa: Nước mưa bên ngoài chảy vào dự án được tổ chức thu gom thoát vào cầu Bãi Dại và các cống hiện trạng trên Quốc lộ 1D. Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến mương, thoát về suối hiện trạng chảy ra biển ở phía Đông.

d) Cấp nước: Quy hoạch chờ điểm đấu nối với tuyến ống cấp nước trên Quốc lộ 1D. Tổng nhu cầu cấp nước sau khi điều chỉnh $202\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

đ) Cấp điện: Đấu nối với đường dây 22kV hiện trạng ở phía Tây khu đất. Tổng nhu cầu sử dụng điện sau khi điều chỉnh là 2.042kVA.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng $176\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn theo quy định được sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chung của thành phố để xử lý theo quy định theo dịch vụ vệ sinh môi trường của thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

2. Nhà đầu tư dự án chịu trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ lưu trữ tại các cơ quan liên quan, thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, du lịch, đấu nối giao thông, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo quy định.

3. Giao các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Du lịch, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện quy hoạch và các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, du lịch, đấu nối giao thông, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Du lịch, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K20.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng