

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Công trình: Maia Quy Nhơn Beach Resort**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;  
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 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 khu chức năng đặc thù;  
Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 107/TTr-BQL ngày 22/8/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên công trình:** Maia Quy Nhơn Beach Resort

**2. Phạm vi ranh giới và diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) *Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:*

Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch là Khu 1 (parcel 1) của dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort.

b) *Diện tích điều chỉnh cục bộ:* Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch có diện tích 122.387,908m<sup>2</sup> (12,238ha).

**3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) Mục tiêu quy hoạch: Tuân thủ theo mục tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 26/01/2018.

b) Nguyên tắc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến định hướng chung trong quy hoạch khu vực.

- Mạng lưới giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh Khu 1 giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong khu vực điều chỉnh đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch toàn dự án đã được phê duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực nghiên cứu.

*[Chữ ký]*

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 26/01/2018.

#### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh cục bộ một số nội dung quy hoạch thuộc phạm vi Khu 1 (parcel 1) của dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort, theo đó không làm thay đổi quy mô diện tích toàn dự án, cũng như không làm thay đổi tính chất của dự án. Các nội dung thay đổi cụ thể như sau:

##### a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Tăng diện tích cây xanh mặt nước của Khu 1 để tạo cảnh quan, cải thiện môi trường vi khí hậu của dự án, cũng như điều chỉnh tăng diện tích đất giao thông để tạo thuận lợi cho việc lưu thông trong dự án.

- Giảm đất dịch vụ, cụ thể là giảm diện tích đất dịch vụ nhà hàng, bar, hồ bơi chính, đất dịch vụ - nhà hội nghị.

- Điều chỉnh diện tích các lô đất biệt thự nghỉ dưỡng, việc tăng giảm đảm bảo cân bằng để tổng diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng không thay đổi.

- Điều chỉnh tăng số tầng công trình nhà nghỉ nhân viên từ 01 lên 02 tầng, diện tích sàn xây dựng tăng thêm 244 m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh mật độ xây dựng các khu đất biệt thự nghỉ dưỡng và đất dịch vụ (mật độ tăng giảm khoảng từ 2% - 12% tùy theo lô).

- Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh cục bộ, như sau:

+ Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp toàn dự án:

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt		Điều chỉnh cục bộ	
		Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
1	Đất biệt thự, khách sạn nghỉ dưỡng	141.261,156	41,3	141.261,135	41,30
2	Đất dịch vụ	54.545,436	15,95	53.978,963	15,78
3	Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật	11.790,724	3,45	11.790,748	3,45
4	Đất giao thông, cầu tàu	29.726,035	8,69	29.791,308	8,72
5	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	78.005,799	22,81	78.506,996	22,95
6	Bãi biển (không cho thuê)	24.907,916	7,28	24.907,916	7,28
7	Mặt nước biển (không cho thuê)	1.791,861	0,52	1.791,861	0,52
	<b>Tổng cộng</b>	<b>342.028,927</b>	<b>100</b>	<b>342.028,927</b>	<b>100,00</b>

+ Cơ cấu sử dụng đất chi tiết Khu 1 (parcel 1) sau khi điều chỉnh, như sau:

Stt	Chức năng sử dụng	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Hệ số SĐĐ
<b>KHU I</b>	<b>(PARCEL 1)</b>		<b>122.387,908</b>	<b>17.685,00</b>	<b>14,45</b>	<b>1-2</b>	<b>17.929,00</b>	<b>0,15</b>
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		52.500,744	12.048,40	22,95	1	12.048,40	
1.1	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự phố thông	B1	7.340,743	1.672,30	22,78	1	1.672,30	0,23
1.2	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự hồ bơi	B2	8.263,170	1.564,40	18,93	1	1.564,40	0,19
1.3	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự hồ bơi	B3	8.252,941	1.564,40	18,96	1	1.564,40	0,19
1.4	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự hồ bơi	B4	8.277,645	2.528,00	30,54	1	2.528,00	0,31

2 *Zach*



1.5	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự hồ bơi	B5	8.214,468	2.528,00	30,77	1	2.528,00	0,31
1.6	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự cao cấp	B6	2.359,311	436	18,48	1	436,00	0,18
1.7	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự 2 phòng ngủ	B7	4.930,862	1.043,10	21,15	1	1.043,10	0,21
1.8	Đất nghỉ dưỡng - Biệt thự 5 phòng ngủ	B8	4.861,604	712,2	14,65	1	712,20	0,15
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ</b>		<b>17.502,757</b>	<b>4.697,60</b>	<b>26,84</b>	<b>1</b>	<b>4.697,60</b>	<b>0,27</b>
2.1	Đất dịch vụ - Khu tiếp đón, nhà tiếp đón	A1-1	2.145,199	286	13,33	1	286	0,13
2.2	Đất dịch vụ - Khu Spa	A1-2	3.300,467	868	26,30	1	868	0,26
2.3	Đất dịch vụ - Phòng đa năng, khu vui chơi trẻ em	A1-3	2.403,996	290	12,06	1	290	0,12
2.4	Đất dịch vụ - Nhà hàng, bar, hồ bơi chính	A1-4	4.902,310	1.374,10	28,03	1	1374,1	0,28
2.5	Đất dịch vụ - Nhà hội nghị	A1-5	1.741,103	173,5	9,96	1	173,5	0,10
2.6	Đất dịch vụ - Sân Tennis	A1-6	3.009,682	1.706,00	56,68	1	1706	0,57
<b>3</b>	<b>Đất phục vụ, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>3.481,720</b>	<b>939</b>	<b>26,97</b>	<b>1-2</b>	<b>1.183,00</b>	<b>0,34</b>
	Khu kỹ thuật, văn phòng, khu nhân viên, nhà nghỉ nhân viên, nhà bảo vệ, trạm xử lý	C1	3.481,720	939	26,97	1-2	1183	0,34
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>8.084,031</b>					
	Đất giao thông	GT	8.084,031					
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước</b>		<b>30.111,633</b>					
5.1	Hồ nước cảnh quan 1	HCQ1	1.499,019					
5.2	Hồ nước cảnh quan 2	HCQ2	1.539,214					
5.3	Đất cây xanh cảnh quan 1	CX1-1	3.685,435					
5.4	Đất cây xanh cảnh quan 2	CX1-2	1.024,110					
5.5	Đất cây xanh cảnh quan 3	CX1-3	246,835					
5.6	Đất cây xanh cảnh quan 4	CX1-4	246,829					
5.7	Đất cây xanh cảnh quan 5	CX1-5	246,963					
5.8	Đất cây xanh cảnh quan 6	CX1-6	758,219					
5.9	Đất cây xanh cảnh quan 7	CX1-7	1.874,662					
5.10	Đất cây xanh cảnh quan 8	CX1-8	1.101,522					
5.11	Đất cây xanh cảnh quan 9	CX1-9	1.130,108					
5.12	Đất cây xanh cảnh quan 10	CX1-10	16.190,559					
5.13	Đất cây xanh cảnh quan 11	CX1-11	568,158					
<b>6</b>	<b>Bãi biển (không cho thuê)</b>	<b>BB1</b>	<b>9.931,286</b>					
<b>7</b>	<b>Mặt nước biển (không cho thuê)</b>	<b>MNB-1</b>	<b>775,737</b>					

+ Cơ cấu sử dụng các Khu 2 (parcel 2) và Khu 3 (parcel 3) vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND tỉnh.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống thoát nước mưa: Điều chỉnh cục bộ hệ thống thoát nước mưa của Khu 1 như sau:

+ Bổ sung thêm một số đoạn cống D800, D1000... 01 cửa xả phía Nam Khu 1, đồng thời điều chỉnh cos cao độ thiết kế đặt cống để đảm bảo việc thoát nước mưa cho dự án.

+ Việc điều chỉnh đảm bảo đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa toàn dự án theo quy định.



- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải sau khi xử lý đảm bảo đạt cột A, giá trị C của QCVN 14:2008/BTNMT được sử dụng để tưới cây, rửa đường... phục vụ dự án, không dẫn thoát ra môi trường"; đồng thời, bố trí thêm các hệ thống cống thu gom nước thải để đảm bảo hiệu quả.

- Hệ thống cấp điện: Điều chỉnh vị trí trạm biến áp 1.250kVA phía Tây Nam dự án, theo đó tổ chức cục bộ hướng tuyến đường dây cấp điện tại khu vực này.

- Hệ thống cấp nước: Bổ sung thêm một số đường ống cấp nước để đảm bảo phục vụ thuận lợi cho dự án.

c) Danh mục hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

- Thuyết minh, quy định quản lý.

- Bản đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Bản đồ điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty cổ phần Khu du lịch biển Maia Quy Nhơn có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Giám đốc Công ty cổ phần Khu du lịch biển Maia Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký.

*[Handwritten signature]*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, PCT Phan Cao Thắng;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. *[Handwritten initials]*



*[Handwritten signature]*  
**Phan Cao Thắng**