

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn,
phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 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;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 1976/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch điều chỉnh 1/2000 các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn - Sông Cầu;

Căn cứ Quyết định số 3031/QĐ-UBND ngày 07/09/2018 của UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 650-KL/TU ngày 30/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn bản số 4814/UBND-KT ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh về các nội dung liên quan đến dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 192/TTr-SXD ngày 20/06/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

a) Điều chỉnh tăng diện tích cây xanh, mặt nước Khu phía Tây từ 36.225,2m² thành 39.726,0m² (chiếm 23,9% trên tổng diện tích); điều chỉnh giảm diện tích giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật Khu phía Tây từ 33.812,9m² thành 30.312,1m² (chiếm 18,2% trên tổng diện tích).

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Thành phần đất	Theo Quyết định 03/QĐ-UBND ngày 02/01/2019	Quy hoạch điều chỉnh	Tăng/giảm
I	Khu đất phía Đông đường Quốc lộ 1D	15.400,0	15.400,0	0
A	Đất dịch vụ du lịch	5.975,6	5.945,9	0
1	Đất khu biệt thự nghỉ dưỡng	1.040,7	1.040,7	0
2	Đất khu Bungalow	693,9	693,9	0
3	Đất nhà hàng và công trình phụ trợ	3.471,6	3.471,6	0
4	Đất giao thông sân bãi	769,4	769,4	0
B	Mặt nước biển	3.329,5	3.329,5	0
C	Đất hành lang Quốc lộ 1D	4.058,4	4.058,4	0
D	Đất hành lang thoát nước cầu Bãi Nhỏ	2.036,5	2.036,5	0
II	Khu đất phía Tây đường Quốc lộ 1D	150.800,0	150.800,0	0
A	Đất dịch vụ du lịch	130.442,2	130.442,2	0
1	Đất khu biệt thự nghỉ dưỡng	22.624,4	22.624,4	0
2	Đất khu nhà lưu trú theo phong cách Địa Trung hải	9.347,1	9.347,1	0
3	Đất khách sạn	28.432,6	28.432,6	0

4	Đất cây xanh, mặt nước	36.225,2	39.726,0	3.500,8
5	Đất giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	33.812,9	30.312,1	-3.500,8
B	Đất hành lang Quốc lộ 1D	20.357,8	20.357,8	0
Tổng diện tích		166.200,0	166.200,0	0

b) Điều chỉnh cao độ san nền các điểm khống chế tại các nút giao thông và các lô đất bên trong khu phía Tây để đảm bảo bám sát cao độ địa hình tự nhiên, hạn chế chênh lệch cao độ đào đắp và tiết giảm tối đa khối lượng đào, đất đất trong khu vực lập quy hoạch. Cụ thể:

- Cao độ san nền cao nhất điều chỉnh từ +109,40m thành +112,15m.
- Cao độ san nền thấp nhất điều chỉnh từ +25,00m thành +22,25m.

c) Điều chỉnh phương án quy hoạch hệ thống giao thông:

- Nắn chỉnh hướng tuyến và lộ giới các tuyến đường bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào, đắp mới gây ảnh hưởng đến môi trường, làm thay đổi địa hình hiện trạng, hạn chế các tuyến đi qua các khu vực có chênh lệch cao độ lớn, địa hình phức tạp; điều chỉnh cao độ các nút giao thông đảm bảo độ dốc dọc đường tối đa không vượt quá 11% theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD. Trường hợp vì hạn chế việc đào, đắp đất nên không thể đáp ứng được độ dốc dọc nhỏ hơn 11% thì chuyển đổi chức năng tuyến đường không phục vụ xe cơ giới. Cụ thể như sau:

+ Tuyến xe điện: Nắn chỉnh hướng tuyến, điều chỉnh lộ giới từ 7m thành 3,5m; điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “14,7%” thành “14,26%-18,0%”; điều chỉnh chức năng từ “phục vụ xe cơ giới” thành “phục vụ xe điện”.

+ Tuyến 1: Nắn chỉnh hướng tuyến, điều chỉnh lộ giới từ 8,5m-11,5m thành 8,5m; điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “6,4% - 13,7%” thành “2,22% - 11,0%”.

+ Tuyến 2: Nắn chỉnh hướng tuyến, điều chỉnh lộ giới từ 9,5m-11,5m thành 8,5m, điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “4% - 9,2%” thành “0,34% - 11,0%”.

+ Tuyến 3: Giữ nguyên hướng tuyến, nắn chỉnh cục bộ một số vị trí tim đường, điều chỉnh lộ giới từ 7,5m thành 7m, điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “5,3%” thành “9,19% - 11,0%”.

+ Tuyến 4: Giữ nguyên hướng tuyến, nắn chỉnh cục bộ một số vị trí tim đường, điều chỉnh lộ giới từ 9,5m thành 8,5m, điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “0,6% - 10,1%” thành “0,58% - 9,91%”.

+ Tuyến 5: Giữ nguyên hướng tuyến, lộ giới 5,5m, điều chỉnh độ dốc dọc đường từ “8,2%” thành “10,93%”.

+ Bỏ đoạn tuyến đường giao thông dọc ranh giới phía Tây, Tây Tây Nam dự án (có lộ giới 9,5m) với chiều dài khoảng 245m do có sự xung đột lớn về cao

độ đào đắp; đồng thời nắn chỉnh hướng tuyến của 567m đường còn lại, kết nối với các tuyến đường giao thông khác nhằm đảm bảo tính liên tục và thông suốt giữa các khu chức năng.

- Rà soát điều chỉnh giải pháp đảm bảo an toàn hai bên mái dốc dọc tuyến bằng tường chắn đất, tường rọ đá đối với phía taluy âm và tường bê tông, đá hộc xây đối với phía taluy dương phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất của từng tuyến đường.

d) Bổ sung các giải pháp công trình phòng tránh các nguy cơ có thể phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình và quá trình hoạt động của dự án.

đ) Rà soát, điều chỉnh hệ thống thu gom nước mưa đảm bảo khả năng thoát nước cho toàn bộ lưu vực thoát nước của khu vực lập quy hoạch (bao gồm cả khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận).

e) Điều chỉnh tổng nhu cầu dùng nước từ khoảng 1.265,6 m³/ngày.đêm thành khoảng 1432,43 m³/ngày đêm (tăng thêm 166,83 m³/ngđ).

g) Điều chỉnh tổng nhu cầu sử dụng điện từ 2.883 kVA thành 3837,88 kVA (tăng thêm 954,88 kVA).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm:

- Cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh; Tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định hiện hành, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan theo quy định.

- Tổ chức thi công 02 căn biệt thự nghỉ dưỡng mẫu để xem xét, đánh giá về biện pháp thi công, tác động cảnh quan môi trường, nếu đạt yêu cầu mới cho tiếp tục triển khai xây dựng đồng loạt.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát, kiểm tra chặt chẽ việc tổ chức thi công xây dựng các công trình của Nhà đầu tư, kịp thời xử lý các nội dung có liên quan theo quy định.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, triển khai thực hiện các nội dung có liên quan đối với quy hoạch điều chỉnh được duyệt tuân thủ đúng quy định hiện hành của Nhà nước và các ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4814/UBND-KT ngày 06/06/2025.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Nhà đầu tư và

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng