

Số: /QĐ-UBND

Phú Yên, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000
Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia,
thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 về 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 các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 1712/2009/QĐ-TTg ngày 23/10/2009 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên; số 1799/QĐ-TTg ngày 12/12/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên đến năm 2040;

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 các Quyết định của UBND tỉnh: Số 817/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050; số 1348/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên ngày 21/01/2021;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo thẩm định số 134/BC-SXD ngày 14/4/2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Tổ nghiệp vụ lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên trực thuộc Sở Xây dựng.
- Đơn vị tài trợ lập quy hoạch: Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.
- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Hòa Xuân Nam, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Có giới cận như sau:

- Phía Đông : Giáp Quốc lộ 1 và núi Đèo Cả;
- Phía Tây : Giáp đồi núi;
- Phía Nam : Giáp núi Đèo Cả;
- Phía Bắc : Giáp khu dân cư thôn Hảo Sơn Bắc.

b) Quy mô:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng: 338,64 ha, trong đó:
 - + Khu đô thị mới: 46,8 ha.
 - + Khu dân cư hiện hữu chính trang: 10,94 ha.
 - + Khu du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng: 280,9 ha.
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 11.000 người.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Khu Kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Khai thác những lợi thế về cảnh quan thiên nhiên, di sản di tích, quỹ đất phát triển nghỉ dưỡng và dịch vụ, du lịch. Phát triển mô hình khu nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp du lịch về văn hóa, hình thành khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái phát triển đồng bộ, hiện đại về cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường.

- Tạo cơ sở để triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và thu hút nguồn lực đầu tư, xác định các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị và khu du lịch sinh thái, đầu tư đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch được duyệt.

5. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

a) *Tính chất*: Là khu đô thị và du lịch văn hóa, nghỉ dưỡng sinh thái với cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn kết hợp với các khu vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch ven hồ và du lịch văn hóa hấp dẫn, sân golf 18 lỗ hiện đại với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch văn hóa của người dân và du khách trong và ngoài nước.

b) *Chức năng*: Là khu vực tổ hợp các chức năng hỗn hợp chính: Khu Đô thị, du lịch văn hóa - nghỉ dưỡng và sân golf 18 lỗ.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

a) *Cơ cấu sử dụng đất*:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT ĐÔ THỊ	467.983,11	100,00
I	Đất ở mới	257.299,07	54,98
II	Đất công cộng, tiện ích chung	42.057,51	8,99
III	Đất cây xanh cảnh quan, không gian mở, mặt nước	63.151,96	13,49
IV	Đất thể dục thể thao	8.194,43	1,75
V	Đất đầu mối HTKT	5.102,45	1,09
VI	Đất giao thông	92.177,69	19,70
B	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN HỮU CHÍNH TRANG	109.424,94	
C	ĐẤT KHU DU LỊCH VĂN HÓA, SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG	2.809.046,77	100,00
I	Đất khu điều hành, phụ trợ, dịch vụ thương mại	136.055,02	4,84
II	Đất khu du lịch văn hóa	145.985,86	5,20
III	Đất khu nghỉ dưỡng (Biệt thự & Khách sạn, Condotel cao tầng)	502.017,37	17,87
IV	Đất khu sân golf	569.135,70	20,26
V	Đất khu công viên, trải nghiệm ngoài trời	49.822,42	1,77
VI	Đất hồ nước và không gian mở	780.476,19	27,78
VII	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	28.297,69	1,01
VIII	Đất giao thông	597.256,52	21,26
	TỔNG CỘNG (A+B+C)	3.386.454,82	

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: Chi tiết như Phụ lục đính kèm.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Khu đô thị mới và dân cư hiện hữu chỉnh trang:

- Khu dân cư hiện hữu nằm tại vị trí tiếp giáp đường QL.1 được chỉnh trang hạ tầng, cảnh quan cây xanh để nâng cao chất lượng đô thị, tạo nên một khu dân cư mang đậm bản sắc, đóng góp vào cảnh quan tổng thể dự án.

- Đất xây dựng đô thị mới được phân bố thành các nhóm ở và đơn vị ở. Mỗi nhóm ở có các chức năng ở khác nhau với hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, sử dụng các loại vật liệu mới, kết hợp hài hoà với không gian cây xanh sân vườn tạo nên một khu đô thị hài hòa, sang trọng bên cạnh khu du lịch văn hóa và nghỉ dưỡng. Khu vực cây xanh ngoài chức năng như là khu công viên, thể thao còn nghiên cứu hệ thống dải cây xanh đan xen, mềm mại, kết nối toàn bộ khu vực đô thị, có tác dụng để kết nối các không gian mở, điều hòa vi khí hậu và khuyến khích người dân trong khu đô thị đi xe đạp, đi bộ, có tác dụng tốt với môi trường.

b) Khu du lịch văn hóa, nghỉ dưỡng sinh thái: Trong tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc, ngoài việc tận dụng địa hình tạo ra các tầng bậc của kiến trúc thì việc bố trí các công trình điểm nhấn có khối tích, chiều cao công trình lớn, ở các nút giao thông, điểm cuối trục đường đô thị, các khu vực trung tâm,... cùng với việc tổ hợp các khu vực quảng trường, cây xanh, mặt nước tạo thành các điểm nhấn trong quy hoạch không gian du lịch văn hóa.

- Trục không gian văn hóa: Với trọng tâm là không gian văn hóa thờ vua Lê Thánh Tông, ý tưởng quy hoạch tái hiện lại con đường lịch sử với 3 không gian điểm nhấn chính. Bắt đầu từ quảng trường đón tiếp toàn khu được thiết kế theo hình dạng quy hoạch và hình khối công trình mang nét của kinh thành Thăng Long; từ không gian quảng trường Trống Đồng tiếp đến là tượng đài vua Lê Thánh Tông, được đặt trên ngọn đồi là cao điểm giữa thung lũng, tháp Thiên Định tạo điểm kết cho không gian dưới chân núi. Kết thúc của trục không gian văn hóa là không gian 3 đền thờ mà điểm đến cuối cùng là đền Thượng nằm cạnh Đá Bia.

- Không gian nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí: Không gian cảnh quan khu vực nghỉ dưỡng sẽ mang nhiều sắc thái với khu nghỉ dưỡng sang trọng, tiện nghi cảnh quan thiên nhiên đẹp bên cạnh cảnh vật mộc mạc, đơn sơ, đậm bản sắc văn hóa. Các mô hình vui chơi, nghỉ dưỡng bao gồm: Công viên giải trí, làng biệt thự nghỉ dưỡng, khu biệt thự 05 bán đảo và Làng nổi, biển hồ, khu nghỉ dưỡng trên núi) được bố trí hài hòa trong tổng thể khu vực.

- Sân golf: Nằm trên khu vực đất trống hiện trạng (quy hoạch sử dụng đất không thuộc đất nông nghiệp) được quy hoạch sân tiêu chuẩn 18 lỗ đẳng cấp, bố trí tổ hợp câu lạc bộ 5 sao phục vụ cho sân golf. Bao gồm các công trình: Nhà điều hành, khu nhà phát bóng, nhà hàng, spa nghỉ dưỡng, biệt thự sân golf,...

- Tuyến cáp treo lên đỉnh núi Đá Bia: Xuất phát từ Đền Trình, tuyến cáp treo sẽ đưa du khách lên đỉnh núi Đá Bia, giúp người dân địa phương và du khách có cơ hội được tham quan địa điểm du lịch là biểu tượng của Phú Yên. Ngoài tuyến cáp treo, du khách có thể lên đỉnh núi Đá Bia bằng đường bộ với các bậc thang bê tông được cải tạo từ hiện trạng.

- Cầu kính: Công trình cầu kính nằm cạnh tảng đá Bia trên đỉnh núi, tự tạo sức hút riêng, được xây dựng hướng về phía Biển Đông, nhìn xuống vịnh Vũng Rô tạo ra sản phẩm du lịch ngắm bình minh trên đỉnh núi và phục vụ nhu cầu của du khách về việc chụp ảnh và điểm dừng chân.

8. Thiết kế đô thị: Thực hiện theo Mục 4.3.3 thuyết minh đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông khu vực: Các tuyến giao thông cấp khu vực gồm các tuyến giao thông trục chính tạo nên bộ khung cho khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ và các tuyến giao thông khu vực, phân khu vực trong các phân khu tạo nên hệ thống giao thông đô thị hoàn chỉnh; mặt cắt đường có bề rộng gồm 42m, 38m, 32,5m, 31,5m, 26,5m, 20,5m, 17,5m.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới đường nội bộ được thiết kế theo dạng ô bàn cờ kết hợp các tuyến đường hình tia có bố trí đảo quay xe, đây là một trong những đặc thù của đồ án, tạo nên tính độc lập cho khu ở và dịch vụ, cũng như đảm bảo yếu tố sinh thái cho đô thị.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cao độ san nền khu vực được thiết kế trên cơ sở cao độ xây dựng khu vực ven biển phía Đông, xác định theo các đồ án quy hoạch chung tỉnh Phú Yên và đồ án tuyến đường từ Quốc lộ 1 và các khu dân cư hiện trạng. Cao độ tại các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy trong đó cao độ thấp nhất là +3,40m, cao độ cao nhất là +7,00m. Tổng khối lượng đất đắp san nền khoảng 2.777.422m³.

- Thoát nước mưa: Mạng lưới thoát nước mưa của khu vực là mạng lưới thoát nước riêng với thoát nước thải; phải đáp ứng được nhu cầu chuyển tiếp nước thoát, đấu nối hợp lý với các tuyến hạ tầng được dự kiến xung quanh; tận dụng các hướng thoát nước của địa hình đảm bảo thoát nước tự chảy dễ dàng, không gây ngập úng cục bộ, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống công tròn bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn đường kính D800, D1.000, D1.200, D1.500; thông qua hệ thống ga thu nước trực tiếp sau đó thoát ra hồ điều hòa nằm trong khu vực lập quy hoạch thông qua 16 cửa xả.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch dự kiến điểm đầu nối tại ngã ba phía Tây hướng giao trục chính đường vào khu vực lập quy hoạch với QL.1 đi Đèo Cả.

- Tổng lưu lượng nước trong ngày lớn nhất khoảng $9.410\text{m}^3/\text{ngđ}$. Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính $D110\div D350\text{mm}$. Bố trí 03 trạm bơm tăng áp $50\text{m}^3/\text{ng.đ}$ và 01 trạm bơm tăng áp $20\text{m}^3/\text{ng.đ}$ cấp nước cho khu vực núi Đá Bia.

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch thoát nước thải:

Bố trí xây dựng 03 trạm xử lý nước thải như sau:

+ Trạm XLNT 01: Công suất $2.200\text{m}^3/\text{ngđ}$ cho khu vực đất ở đô thị,

+ Trạm XLNT 02: Công suất $5.050\text{m}^3/\text{ngđ}$ cho khu vực đất sinh thái nghỉ dưỡng văn hóa.

+ Trạm XLNT 03: Công suất $150\text{m}^3/\text{ngđ}$ được tính toán riêng xử lý nước thải sân golf.

- Các trạm xử lý được bố trí hợp lý tại các ô đất hạ tầng kỹ thuật, nước thải sau xử lý đảm bảo yêu cầu quản lý chất lượng nước thải đầu ra theo báo cáo ĐTM riêng, trước khi xả thải ra hệ thống mương, hồ chứa nước cảnh quan. Khu vực trên đỉnh đèo Hạ và đèo Thượng thuộc di tích Đá Bia do nằm trên khu vực núi cao, nước thải sẽ được thu gom và xử lý bằng các trạm xử lý cục bộ có công suất $20\text{-}30\text{m}^3/\text{ngđ}$ sau đó được tự thấm bằng các giếng thấm để thải vào môi trường.

- Mạng lưới đường cống: Sử dụng ống HDPE 2 vách gân xoắn hoặc cống BTCT đường kính $D300\text{ - }D400\text{mm}$. Cống thoát nước thải được đặt trên vỉa hè.

- Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Toàn bộ khối lượng chất thải rắn được thu gom trong phạm vi khu vực lập quy hoạch sẽ được tập kết về điểm trung chuyển chất thải rắn nằm trong khu trạm xử lý nước thải. Tại đây, chất thải rắn được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý tập trung của thị xã Đông Hòa.

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện sẽ được lấy từ mạng lưới cấp trung thế 22kV đi qua khu vực lập quy hoạch. Điểm đầu nối dự kiến tại ngã ba đường vào khu vực lập quy hoạch, hướng đi Đèo Cả. Hệ thống lưới điện sử dụng cáp ngầm. Tổng công suất sử dụng biểu kiến toàn khu là $S = 27,918\text{ MVA}$. Thiết kế 20 trạm biến áp $22/0,4\text{kV}$.

- Nguồn điện cấp cho hệ thống đèn đường lấy từ các trạm biến áp trong khu vực. Tủ điều khiển hệ thống đèn đường có khả năng điều khiển tự động đóng cắt đèn theo 2 chế độ: 18h - 23h toàn bộ đèn sáng; 23h - 6h tự động tắt 2/3 số đèn. Đường có mặt cắt lòng đường 12m trở lên bố trí cột đèn 2 bên; cột đèn

dùng loại cột thép mạ kẽm bát giác côn liền cần cao 9 - 12m, bóng led công suất 100W đến 250W - 220V; khoảng cách tính toán giữa các cột đèn cao áp là 35m. Đường chính có dải phân cách giữa bố trí mỗi bên 01 dải đèn cao áp ở dải phân cách bố trí 01 dải đèn chùm sân vườn 4 bóng led 26W; cột đèn sân vườn sử dụng cột gang; khoảng cách tính toán giữa các cột đèn trang trí là 25m.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ đồ án có dung lượng khoảng 11.836 số. Đầu tư theo yêu cầu phát triển.

- Cáp viễn thông luôn trong hệ thống ống HDPE D110 đặt sẵn trong hào cáp.

10. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Thực hiện theo Mục 4.5 thuyết minh đồ án quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

11. Các nội dung khác: Như thuyết minh quy hoạch và bản vẽ kèm theo.

12. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

a) Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	QH-02	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch mạng lưới giao thông	QH-06	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật	QH-07	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch san nền	QH-08	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt	QH-09	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-10	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng	QH-11	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch mạng thông tin liên lạc	QH-12	1/2.000
13	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH-13	1/2.000
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-14	1/2.000
15	Bản vẽ định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan	QH-15	Thích hợp
16	Bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	QH-16	1/2.000

b) Phần văn bản: Thuyết minh tổng hợp (kèm bản vẽ thu nhỏ A3), Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch, bản vẽ A0 đã được Sở Xây dựng thẩm định; các văn bản pháp lý liên quan; đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung Đồ án điều chỉnh Quy hoạch.

c) Số lượng sản phẩm: 15 bộ hồ sơ sản phẩm in màu.

13. Nội dung khác:

Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án và bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt theo đúng quy định để các tổ chức, cơ quan, đơn vị và nhân dân biết, theo dõi, thực hiện.

Điều 2. Một số nội dung liên quan:

- Việc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam tài trợ kinh phí lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị và du lịch văn hóa, sinh thái nghỉ dưỡng Biển Hồ - Đá Bia, thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ràng buộc về nghĩa vụ tài chính và các quyền lợi khác đối với tỉnh.

- Việc tiến hành các bước lập Đồ án quy hoạch theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành và không có giá trị xác định chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thuộc sở hữu của tỉnh Phú Yên, được sử dụng vào công tác quản lý nhà nước của tỉnh và các địa phương liên quan. Sau khi Đồ án quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, việc triển khai các bước tiếp theo được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và pháp luật về nội dung thẩm định, trình phê duyệt; đồng thời là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương và đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thị xã Đông Hòa; Đơn vị tài trợ lập quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, Ph_{1.039(2021)}.

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

Lê Tấn Hồ

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2021 của UBND tỉnh)

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KHU A VÀ KHU B

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn xây dựng công trình (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng TB/căn (m ²)	Số hộ dự kiến (hộ)	Số người dự kiến (4 người/căn)
		TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	3.386.454,82									
A		ĐẤT ĐÔ THỊ	467.983,11	100,00		192.784,1		726.256,9				
I		Đất ở mới	257.299,07	54,98		157.937,24		631.748,94			1.974	7.897
1.1	A-NO-1	Đất ở thấp tầng	14.521,13	3,10	60	8.712,7	4,0	34.850,7	2,40	80	109	436
1.2	A-NO-2	Đất ở thấp tầng	26.701,09	5,71	60	16.020,7	4,0	64.082,6	2,40	80	200	801
1.3	A-NO-3	Đất ở thấp tầng	41.191,71	8,80	60	24.715,0	4,0	98.860,1	2,40	80	309	1236
1.4	A-NO-4	Đất ở thấp tầng	2.375,00	0,51	80	1.900,0	4,0	7.600,0	3,20	80	24	95
1.5	A-NO-5	Đất ở thấp tầng	6.519,56	1,39	80	5.215,6	4,0	20.862,6	3,20	80	65	261
1.6	A-NO-6	Đất ở thấp tầng	6.516,38	1,39	80	5.213,1	4,0	20.852,4	3,20	80	65	261
1.7	A-NO-7	Đất ở thấp tầng	2.378,03	0,51	80	1.902,4	4,0	7.609,7	3,20	80	24	95
1.8	A-NO-8	Đất ở thấp tầng	30.300,27	6,47	60	18.180,2	4,0	72.720,6	2,40	80	227	909
1.9	A-NO-9	Đất ở thấp tầng	20.736,40	4,43	60	12.441,8	4,0	49.767,4	2,40	80	156	622
1.10	A-NO-10	Đất ở thấp tầng	16.338,99	3,49	60	9.803,4	4,0	39.213,6	2,40	80	123	490
1.11	A-NO-11	Đất ở thấp tầng	10.936,54	2,34	60	6.561,9	4,0	26.247,7	2,40	80	82	328
1.12	A-NO-12	Đất ở thấp tầng	13.533,18	2,89	60	8.119,9	4,0	32.479,6	2,40	80	101	406
1.13	A-NO-13	Đất ở thấp tầng	13.086,53	2,80	60	7.851,9	4,0	31.407,7	2,40	80	98	393
1.14	A-NO-14	Đất ở thấp tầng	52.164,26	11,15	60	31.298,6	4,0	125.194,2	2,40	80	391	1565
II		Đất Công cộng, tiện ích chung	42.057,51	8,99		16.823,0		50.469,0				
2.1	A-CC-1	Đất trạm y tế	1.269,65	0,27	40	507,9	3,0	1.523,6	1,20			

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KHU C

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích XD công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích lô đất TB (m ² /căn)	Số căn, phòng
C		ĐẤT KHU DU LỊCH VĂN HÓA, SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG	2.809.046,77	100,00		386.915,2		1.605.181,8			
I		ĐẤT KHU ĐIỀU HÀNH, PHỤ TRỢ, DVTM	136.055,02	4,84		72.128,9		402.156,6			
1.1	C-CC-1	Đất quảng trường Thăng Long	32.348,79	1,15	50	16.174,4	5,0	80.872,0	2,50		
1.2	C-CC-2	Đất Trung tâm điều hành, phụ trợ	13.224,38	0,47	30	3.967,3	5,0	19.836,6	1,50		
1.3	C-CC-3	Quảng trường Trống Đồng	4.185,39	0,15	5	209,3	1,0	209,3	0,05		
1.4	C-HA-1	Đất phố văn hóa các dân tộc 1	22.099,45	0,79	60	13.259,7	4,0	53.038,7	2,40		
1.5	C-HA-2	Đất phố văn hóa các dân tộc 2	17.982,73	0,64	60	10.789,6	4,0	43.158,6	2,40		
1.6	C-TM-1	Đất DVTM 1	19.552,24	0,70	60	11.731,3	9,0	105.582,1	5,40		
1.7	C-TM-2	Đất DVTM 2	11.823,53	0,42	60	7.094,1	9,0	63.847,1	5,40		
1.8	C-TM-3	Đất DVTM 3	6.087,35	0,21	60	3.652,4	4,0	14.609,6	2,40		
1.9	C-TM-4	Đất DVTM 4	8.751,16	0,31	60	5.250,7	4,0	21.002,8	2,40		
II		ĐẤT KHU DU LỊCH VĂN HÓA	145.985,86	5,20		27.402,8		66.318,9			
2.1	C-TD	Đất quần thể tượng đài vua Lê Thánh Tông	8.609,91	0,31	10	861,0	2,0	1.722,0	0,20		
2.2	C-CX-1	Đất đồi cảnh quan xung quanh tượng đài	61.944,29	2,21	5	3.097,2	1,0	3.097,2	0,05		
2.3	C-CX-2	Đất vườn hoa cây xanh	980,81	0,03	5	49,0	1,0	49,0	0,05		
2.4	C-CX-3	Đất vườn hoa cây xanh	12.894,03	0,46	5	644,7	1,0	644,7	0,05		
2.5	C-CX-4	Đất vườn hoa cây xanh	7.109,77	0,25	5	355,5	1,0	355,5	0,05		
2.6	C-DT-1	Đất Đền Trình	8.659,68	0,31	40	3.463,9	2,0	6.927,7	0,80		
2.7	C-CT-1	Đất Bến cáp treo 1	12.016,14	0,43	60	7.209,7	3,0	21.629,1	1,80		
2.8	C-DT-2	Đất Đền Hạ	1.003,80	0,04	40	401,5	2,0	803,0	0,80		
2.9	C-CT-2	Đất Bến cáp treo 2	2.005,97	0,07	60	1.203,6	2,0	2.407,2	1,20		
2.10	C-DT-3	Đất Đền Thượng	1.003,63	0,04	40	401,5	2,0	802,9	0,80		

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích XD công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích lô đất TB (m ² /căn)	Số căn, phòng
2.11	C-CK	Cầu kính	305,79	0,01	30	91,7	1,0	91,7	0,30		
2.12	C-CT-3	Đất Bền cáp treo 3	1.802,62	0,06	60	1.081,6	2,0	2.163,1	1,20		
2.13	C-T-1	Đất bến thuyền	7.816,72	0,28	40	3.126,7	3,0	9.380,1	1,20		
2.14	C-T-2	Đất bến thuyền	13.538,06	0,48	40	5.415,2	3,0	16.245,7	1,20		
2.15	C-CC-4	Đất trung tâm đón tiếp, dịch vụ	6.294,64	0,22	30	1.888,4	9,0	16.995,5	2,70		
III		ĐẤT KHU NGHỈ DƯỠNG (Biệt thự & Khách sạn, Condotel cao tầng)	502.017,37	17,87		202.418,1		927.291,7			
3.1		Đất Khu Condotel	22.731,03	0,81		13.638,6		340.965,5			
3.1	C-KS	Đất Khách sạn, Condotel	22.731,03	0,81	60	13.638,6	25,0	340.965,5	15,00	60	3182
3.2		Đất Khu nghỉ dưỡng Làng quê xưa	284.027,64	10,11		113.611,1		340.833,2			663
3.2.1	C-ND-1	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Sen	33.843,30	1,20	40	13.537,3	3,0	40.612,0	1,20	300	79
3.2.2	C-ND-2	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Lúa	37.064,88	1,32	40	14.826,0	3,0	44.477,9	1,20	300	86
3.2.3	C-ND-3	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Dừa	36.558,72	1,30	40	14.623,5	3,0	43.870,5	1,20	300	85
3.2.4	C-ND-4	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Mai	33.576,87	1,20	40	13.430,7	3,0	40.292,2	1,20	300	78
3.2.5	C-ND-5	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Đá	30.365,36	1,08	40	12.146,1	3,0	36.438,4	1,20	300	71
3.2.6	C-ND-6	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Làng Chăm - Phú Yên	112.618,51	4,01	40	45.047,4	3,0	135.142,2	1,20	300	263
3.3		Đất Khu nghỉ dưỡng Thiên định + tháp thiên định	28.084,97	1,00		11.625,9		54.865,4			73
3.3.1	C-BT-1	Biệt thự nghỉ dưỡng thiên định	14.680,42	0,52	40	5.872,2	3,0	17.616,5	1,20	250	41
3.3.2	C-BT-2	Biệt thự nghỉ dưỡng thiên định	11.444,97	0,41	40	4.578,0	3,0	13.734,0	1,20	250	32
3.3.3	C-TTD	Tổ hợp tháp thiên định	1.959,58	0,07	60	1.175,7	20,0	23.515,0	12,00		
3.4	C-BT-3	Đất Khu nghỉ dưỡng nhà nổi Biển hồ	25.402,40	0,90	40	10.161,0	3,0	30.482,9	1,20	100 - 250	89

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích XD công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích lô đất TB (m ² /căn)	Số căn, phòng
3.5	C-BT-4	Đất Khu nghỉ dưỡng Biệt thự (5 bán đảo)	122.822,88	4,37	40	49.129,2	3,0	147.387,5	1,20	250	344
3.6	C-BT-5	Đất Khu nghỉ dưỡng Biệt thự trên đồi	8.317,33	0,30	40	3.326,9	3,0	9.980,8	1,20	300	19
3.7	C-BT-6	Đất Khu nghỉ dưỡng Biệt thự ven hồ	10.631,12	0,38	40	4.252,4	3,0	12.757,3	1,20	300	25
IV		ĐẤT KHU SÂN GÔN	569.135,70	20,26		50.580,0		126.443,6			
4.1	C-G	Đất sân golf 18 lỗ	505.926,62	18,01	5	25.296,3		50.592,7	0,10		
4.1.1	C-G-1	Đất sân golf 18 lỗ	6.095,10	0,22	5	304,8	2,0	609,5	0,10		
4.1.2	C-G-2	Đất sân golf 18 lỗ	489.178,39	17,41	5	24.458,9	2,0	48.917,8	0,10		
4.1.3	C-G-3	Đất sân golf 18 lỗ	10.653,13	0,38	5	532,7	2,0	1.065,3	0,10		
4.2	C-BG	Đất Biệt thự Khu nghỉ dưỡng sân golf	63.209,08	2,25	40	25.283,6	3,0	75.850,9	1,20	300	147
V		ĐẤT KHU CÔNG VIÊN, TRẢI NGHIỆM NGOÀI TRỜI	49.822,42	1,77	25	8.079,6		43.007,8			
5.1	C-CVN	Đất công viên nước	27.942,57	0,99	25	6.985,6	6,0	41.913,9	1,50		
5.2	C-DNT-1	Đất khu cắm trại ngoài trời, trải nghiệm...	21.879,85	0,78	5	1.094,0	1,0	1.094,0	0,05		
VI		ĐẤT HỒ NƯỚC VÀ KHÔNG GIAN MỞ	780.476,19	27,78		8.158,2		8.158,2			
6.1		Đất mặt nước biển hồ	593.285,27	21,12							
6.1.1	BH-1	Đất mặt nước biển hồ	355.548,11	12,66							
6.1.2	BH-2	Đất mặt nước biển hồ	237.737,16	8,46							
6.2		Đất mặt nước kênh nước khu vực	24.027,54	0,86							
6.2.1	C-MN-1	Đất mặt nước	13.511,99	0,48							
6.2.2	C-MN-2	Đất mặt nước	4.211,79	0,15							
6.2.3	C-MN-3	Đất mặt nước	6.303,76	0,22							
6.3		Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	163.163,38	5,81		8.158,2		8.158,2			

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích XD công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích lô đất TB (m ² /căn)	Số căn, phòng
6.3.1	C-CXL-1	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	14.539,26	0,52	5	727,0	1,0	727,0	0,05		
6.3.2	C-CXL-2	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	11.918,64	0,42	5	595,9	1,0	595,9	0,05		
6.3.3	C-CXL-3	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	26.054,57	0,93	5	1.302,7	1,0	1.302,7	0,05		
6.3.4	C-CXL-4	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	7.288,23	0,26	5	364,4	1,0	364,4	0,05		
6.3.5	C-CXL-5	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	1.984,92	0,07	5	99,2	1,0	99,2	0,05		
6.3.6	C-CXL-6	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	3.035,24	0,11	5	151,8	1,0	151,8	0,05		
6.3.7	C-CXL-7	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	3.851,12	0,14	5	192,6	1,0	192,6	0,05		
6.3.8	C-CXL-8	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	57.741,68	2,06	5	2.887,1	1,0	2.887,1	0,05		
6.3.9	C-CXL-9	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	9.661,82	0,34	5	483,1	1,0	483,1	0,05		
6.3.10	C-CXL-10	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	16.203,11	0,58	5	810,2	1,0	810,2	0,05		
6.3.11	C-CXL-11	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	889,90	0,03	5	44,5	1,0	44,5	0,05		
6.3.12	C-CXL-12	Đất cây xanh cảnh quan không gian mở	9.994,89	0,36	5	499,7	1,0	499,7	0,05		
VII		ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	28.297,69	1,01		11.319,1		11.319,1			
7.1	C-HTKT-1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.136,70	0,18	40	2.054,7	1,0	2.054,7	0,40		
7.2	C-HTKT-2	Đất đầu mối hạ tầng phụ trợ	23.160,99	0,82	40	9.264,4	1,0	9.264,4	0,40		
VIII		ĐẤT GIAO THÔNG	597.256,52	21,26		6.828,6		20.485,9			
8.1		Đất bãi để xe	53.265,99	1,90		6.828,6		20.485,9			
8.1.1	C-BX-1	Đất bãi để xe	5.294,94	0,19	14	741,3	3,0	2.223,9	0,42		

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD gộp tối đa (%)	Diện tích XD công trình (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích lô đất TB (m ² /căn)	Số căn, phòng
8.1.2	C-BX-2	Đất bãi đỗ xe	5.457,65	0,19	13	709,5	3,0	2.128,5	0,39		
8.1.3	C-BX-3	Đất bãi đỗ xe	6.305,74	0,22	13	819,7	3,0	2.459,2	0,39		
8.1.4	C-BX-4	Đất bãi đỗ xe	5.184,63	0,18	13	674,0	3,0	2.022,0	0,39		
8.1.5	C-BX-5	Đất bãi đỗ xe	4.890,54	0,17	15	733,6	3,0	2.200,7	0,45		
8.1.6	C-BX-6	Đất bãi đỗ xe	5.456,66	0,19	13	709,4	3,0	2.128,1	0,39		
8.1.7	C-BX-7	Đất bãi đỗ xe	4.283,78	0,15	15	642,6	3,0	1.927,7	0,45		
8.1.8	C-BX-8	Đất bãi đỗ xe	5.312,22	0,19	13	690,6	3,0	2.071,8	0,39		
8.1.9	C-BX-9	Đất bãi đỗ xe	11.079,83	0,39	10	1.108,0	3,0	3.323,9	0,30		
8.2		Đất giao thông đường thủy	187.200,82	6,66							
8.2.1	C-GN-1	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	16.344,30	0,58							
8.2.2	C-GN-2	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	13.272,20	0,47							
8.2.3	C-GN-3	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	59.902,44	2,13							
8.2.4	C-GN-4	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	10.903,13	0,39							
8.2.5	C-GN-5	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	10.778,25	0,38							
8.2.6	C-GN-6	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	9.747,72	0,35							
8.2.7	C-GN-7	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	17.795,38	0,63							
8.2.8	C-GN-8	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	18.676,42	0,66							
8.2.9	C-GN-9	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	7.806,50	0,28							
8.2.10	C-GN-10	Tuyến đường thủy hành trình lịch sử	21.974,48	0,78							
8.3		Đất giao thông đường bộ	356.789,71	12,70							
		TỔNG	2.809.046,77	100,0		386.915,2		1.605.181,8			