

Số: *2335* /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày *28* tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Vinacapital Hội An
tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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;

Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 4439/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh về việc chuyển đoạn tuyến Km9+400 - Km11+330 tuyến ĐT.603 sang ghép nối vào tuyến ĐT607 và bổ sung tuyến đường trục chính đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (lý trình Km0+00 - Km0+400) vào tuyến ĐT.603; điều chỉnh số hiệu tuyến ĐT603A và quản lý, bảo trì tuyến ĐT618, huyện Núi Thành;

Căn cứ Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh về việc cập nhật, bổ sung một số quy định quản lý xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh về việc cập nhật, bổ sung Quy hoạch chung khu vực ven biển từ thị xã Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 16/9/2010 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (1/500) Tổng mặt bằng xây dựng Khu du lịch biển Vinacapital Hội An;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch biển Vinacapital Hội An tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An tại Tờ trình số 30/TTr-QH ngày 25/6/2019 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Vinacapital Hội An tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định số 19/ThĐ-SXD ngày 12/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Vinacapital Hội An tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch:

a) Vị trí: Tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

b) Ranh giới tứ cận dự án: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 648867, vào sổ cấp GCN CT 07393 ngày 13/6/2014 và số BR 648966, vào sổ cấp GCN CT 07412 ngày 09/7/2014 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp. Cụ thể:

- Phía Đông Bắc: Giáp vệt 50m cây xanh phía biển;

- Phía Tây Nam: Giáp vệt 20m cây xanh phía đường ĐT.603B;

- Phía Đông Nam: Giáp đường hiện trạng rộng 3,5m;

- Phía Tây Bắc: Giáp đường quy hoạch ra biển.

c) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 8,6ha. Trong đó, cây xanh chuyên dùng ven biển (không thuộc ranh giới dự án) khoảng 1,27ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu du lịch nghỉ dưỡng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chung:

a) Quy mô phục vụ: Dự kiến khoảng 1.536 người.

b) Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp: Tối đa 24%. Riêng mật độ xây dựng thuần đối với biệt thự du lịch tối đa 50%; mật độ xây dựng thuần đối với công trình dịch vụ, sử dụng hỗn hợp theo quy định tại Bảng 2 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh;

- Hệ số sử dụng đất: 1,5;

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 12 tầng (+1 tầng hầm) đối với khối khách sạn và khối căn hộ du lịch (nghỉ dưỡng);

- Chiều cao công trình: Tối đa 45m, tính từ cốt ±0,000 theo hệ tọa độ, cao độ VN2000 đến điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc;

- Chỉ giới xây dựng: Cách ranh giới đất phía đường ĐT603B (không bao gồm vệt cây xanh) tối thiểu 10m; được trùng ranh giới đất dự án phía biển; khoảng lùi biên tối thiểu 5m.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dự án		73.335	100,00
I	Đất xây dựng công trình		29.528	40,26
1	Khách sạn	H	2.442	
2	Căn hộ du lịch	C	4.593	
3	Spa	SP	370	
4	Câu lạc bộ biển	CL	424	
5	Nhà hàng buffet	R	448	
6	Bar	BAR	75	
7	Nhà phục vụ khu biệt thự du lịch	HK1÷HK5	79	
8	Biệt thự du lịch	VL1÷VL10	21.097	
II	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN	29.719	40,53
III	Đất giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật		14.088	19,21
B	Đất ngoài dự án (cây xanh chuyên dùng)		12.741	
	Tổng		86.076	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Toàn khu du lịch gồm 04 khu chức năng chính, cụ thể:

- Khối khách sạn (ký hiệu H) và khối căn hộ du lịch (ký hiệu C) được bố trí tiếp cận với tuyến đường ĐT.603B về phía Tây Nam, kết nối với khu cây xanh, mặt nước và các công trình dịch vụ có chức năng hỗ trợ như câu lạc bộ biển (ký hiệu CL), khu spa (ký hiệu SP), nhà hàng (ký hiệu R), phục vụ (ký hiệu HK), bar (ký hiệu BAR) tạo thành trục cảnh quan chính từ hướng đường ra biển;

- Khu biệt thự du lịch (ký hiệu VL) được bố trí thành 3 lớp tương ứng với cao độ san nền khác nhau để đảm bảo tất cả hướng được ra biển; toàn khu bố trí 70 căn với tầng cao xây dựng 02 tầng, tổng diện tích xây dựng dự kiến khoảng 8.648m²; được kết nối với đường ĐT 603B theo tuyến đường phụ;

- Khu cây xanh mặt nước, không gian cảnh quan: Bố trí xen kẽ trong các khu chức năng của dự án;

- Khu công trình phụ trợ khác, gồm: Bãi xe, khu vực hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT) được bố trí phía Tây Nam và xen kẽ trong các khu cây xanh của dự án.

6. Hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế tim đường cao nhất +7,1m, thấp nhất + 3,0m;

- Thoát nước mặt: Được thu gom vào các tuyến cống D400 đến D800 để thu gom và thoát nước mặt; hướng thoát về phía đường ĐT 603B.



b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ĐT 603B phía Tây Nam dự án;
- Trục chính: Được tổ chức theo hướng từ đường ĐT603B thông ra biển; hình thức tổ chức theo dạng trục cảnh quan chính của khu du lịch, kết nối khối khách sạn với khu biệt thự du lịch và các khu chức năng khác;
- Giao thông nội bộ: Gồm các trục đường kết nối từ đường đối ngoại đến từng đơn vị ở trong khu biệt thự du lịch và các khu chức năng khác của khu du lịch; đường nội bộ có mặt cắt lòng đường rộng từ 3,5m đến 7,0m.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước Hội An; đầu nối phía Đông Nam dự án, trên đường ĐT.603B;
- Công suất tính toán: Khoảng 934 m³/ng.đ;
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới vòng, kết hợp mạng lưới cụt cung cấp nước đến từng hạng mục công trình theo ống HDPE;
- Cấp nước PCCC: Trụ chữa cháy được nối trực tiếp vào đường ống cấp nước.

d) Cấp điện:

- Nguồn: Từ tuyến 22KV hiện có trên đường ĐT.603B kết nối tại phía Tây Nam khu đất;
- Tổng công suất tính toán: Khoảng 5.205kVA;
- Sử dụng 04 trạm biến áp cấp điện cho toàn bộ dự án, trong đó:
 - + Bố trí 1 trạm biến áp công suất 1.000kVA đặt tại khu hạ tầng ở phía Đông Nam cung cấp cho khu biệt thự và các công trình dịch vụ;
 - + Bố trí 2 trạm biến áp công suất mỗi trạm 2.000kVA đặt tại khu hạ tầng của khối căn hộ du lịch;
 - + Bố trí 1 trạm biến áp công suất 2.000kVA đặt tại khu hạ tầng của khối khách sạn.
- Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đi ngầm.

e) Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống nước thải riêng, được thu gom bằng hệ thống ống kín trên các trục đường, sau đó đưa về các trạm xử lý nước thải được phân bố cho từng khu vực. Nước thải được xử lý đạt chuẩn sẽ được tận dụng tưới cây.

Tổng công suất nước thải khoảng 530 m³/ng.đ; sử dụng đường ống D150 đến D300 để thu gom nước thải.

- Rác thải: Tổng lượng rác thải khoảng 1,86 tấn/ngày. Rác thải được phân loại và tổ chức thu gom theo dịch vụ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy quyền Sở Xây dựng thống nhất bằng văn bản để điều chỉnh cục bộ các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật và diện tích các hạng mục công trình (vấn đảm bảo mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết được duyệt) cho phù hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An:

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, theo dõi, giám sát và thực hiện theo đúng quy định;

- Triển khai thực hiện các hồ sơ, thủ tục và đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành; lưu ý, hoàn thiện phương án kiến trúc liên quan đến 3 khối nhà cao tầng, chuyển gửi Sở Xây dựng để thông qua địa phương và các đơn vị chuyên môn của tỉnh trước khi lập hồ sơ thiết kế cơ sở; làm việc với Sở Giao thông vận tải để chấp thuận đầu nối hạ tầng từ khu du lịch đến đường ĐT.603B;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện xây dựng dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, Sở Xây dựng để báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

3. UBND thị xã Điện Bàn:

- Phối hợp với Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai, xây dựng; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định;

- Hướng dẫn Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục có liên quan đến dự án theo đúng quy định hiện hành;

- Định kỳ hàng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An về UBND tỉnh và các Sở, ngành có liên quan để theo dõi.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các nội dung khác tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 16/9/2010 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (1/500) Tổng mặt bằng xây dựng Khu du lịch biển Vinacapital Hội An không thuộc phạm vi điều chỉnh tại Quyết định này vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.



Điều 4. 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Chủ tịch UBND phường Điện Dương, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *lu*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KGVX, KTTH, KTN.

F:\Tien Dong\Quyết định\2019\PD DC QHCT KDL bien
Vinacapital Hoi An.doc

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



[Handwritten signature]
Trần Văn Tân