

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án
Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung về Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Luật Xây dựng và Luật Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng thể Bảo tồn tôn tạo và Phát huy Vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 286/TB-UBND ngày 10/5/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc nghe báo cáo ý tưởng điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 6805/UBND-XDNĐ ngày 05/7/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc hoàn chỉnh phương án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ



1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 3028/TB-HĐKTKH ngày 02/8/2018 kết luận của Hội đồng Kiến trúc – Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua hồ sơ ý tưởng Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 294-TB/BCS ngày 26/9/2018 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh Khánh Hòa kết luận về việc điều chỉnh dự án Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Thông báo số 430-TB/TU ngày 19/11/2018 của Tỉnh ủy Khánh Hòa kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Khánh Hòa về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 11988/UBND-XDND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc triển khai Thông báo số 430-TB/TU ngày 19/11/2018 của Tỉnh ủy Khánh Hòa;

Căn cứ văn bản số 1229/BVHTTDL-DSVH ngày 02/4/2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 4006/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang;

Căn cứ văn bản số 3939/UBND-XDND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Champarama Resort & Spa;

Sau khi xem xét kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Champarama Resort & Spa của Sở Xây dựng tại văn bản số 1238/SXD-KTQH ngày 9/4/2019 và tại văn bản số 1586/SXD-KTQH ngày 06/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang với những nội dung như sau:

I. Tên đồ án.

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang.

II. Địa điểm, quy mô và giới hạn đồ án điều chỉnh quy hoạch:

1. Địa điểm và giới hạn khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch: Thuộc phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp biển.

- Phía Tây đường Phạm Văn Đồng.
- Phía Nam giáp Khu du lịch Dịch vụ và Thể thao Hồ Tiên.
- Phía Bắc giáp mũi Kê Gà.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Diện tích lập quy hoạch: **43,81 ha** (bao gồm Khu B – 28,20ha và Khu C – 15,61ha).

III. Mục tiêu, tính chất khu quy hoạch:

Điều chỉnh quy mô đầu tư dự án thành tổ hợp đa chức năng theo hướng cao cấp, hiện đại (du lịch, nghỉ dưỡng, dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí, căn hộ du lịch,...), quy hoạch lại mặt bằng tổng thể, kiến trúc công trình và hạ tầng kỹ thuật.

IV. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Quy mô		
	Quy mô buồng phòng/ căn hộ nghỉ dưỡng du lịch	Phòng/ căn	4.700 - 5.000
II	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1.	Mật độ xây dựng gộp (brutto)	%	23,7
2.2.	Tỷ lệ cây xanh cảnh quan, quảng trường công cộng	%	> 15
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	> 20
3.2	Cấp nước		
	Cấp nước khu biệt thự du lịch	lít /người-ngđ	250
	Cấp nước dịch vụ du lịch thương mại cao tầng	lít/m ² sàn/ngđ	3
	Cấp nước dịch vụ du lịch thương mại	lít/m ² sàn/ngđ	3
	Cấp nước công viên nước	lít/m ² sàn/ngđ	10
	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	10
3.3	Thoát nước thải		
	Dịch vụ du lịch thương mại cao tầng	lít/m ² sàn	3
	Dịch vụ du lịch thương mại	lít/m ² sàn	3
	Dịch vụ du lịch thương mại thấp tầng	lít/m ² sàn	3
	Biệt thự du lịch	lít/người	250
3.4	Rác thải		
	Sinh hoạt	kg/ng.ngđ	1-1,3

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
	Khách du lịch tại khách sạn, căn hộ du lịch	kg/ng.ngđ	0,5
	Công cộng dịch vụ	% CTR sinh hoạt	10%
3.5	Cấp điện		
	Công trình dịch vụ	W/m2 sàn	30-50
	Công trình du lịch thương mại	W/m2 sàn	30
	Nhà biệt thự du lịch	kW/căn	8
	Đất cây xanh	m2	1
	Chiều sáng đường	Cd/m2	0,8

2. Quy hoạch sử dụng đất:

2.1. Bảng tổng hợp so sánh quy hoạch sử dụng đất:

(Thống kê so sánh theo các chỉ tiêu quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016)

TT	KHU CHỨC NĂNG	Theo QHCT 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016		Quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (ha)
	Tổng diện tích quy hoạch	44,41	100	43,81	100	- 0,60ha
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch thương mại cao tầng	3,19	7,17	7,90	18,04	+ 4,71ha
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ du lịch thương mại thấp tầng	5,75	12,95	6,38	14,57	+ 0,63ha
3	Đất biệt thự du lịch ven biển	15,71	35,38	5,68	12,96	- 10,03ha
4	Đất thể dục thể thao	0,29	0,65	0,00	0,00	- 0,29ha
5	Sân tập golf	1,89	4,25	0,00	0,00	- 1,89ha
6	Đất biệt thự du lịch vườn đồi	0,00	0,00	2,58	5,88	+ 2,58ha
7	Đất công trình công cộng	0,00	0,00	0,21	0,49	+ 0,21ha
8	Đất công viên vui chơi, giải trí - công viên chuyên đề	0,00	0,00	1,80	4,11	+ 1,80ha
9	Đất cây xanh cảnh quan, quảng trường công cộng, mặt nước	11,81	26,62	8,64	19,72	- 3,17ha

10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,91	2,04	0,47	1,08	- 0,44ha
11	Đất giao thông, bãi đỗ xe	4,86	10,94	10,15	23,15	+ 5,30ha

2.2. Cân bằng sử dụng đất toàn khu sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			ha	%
1	Đất công trình công cộng		0,21	0,49
1.1	Công trình công cộng	CC	0,08	0,19
1.2	Công trình công cộng 1	CC1	0,08	0,18
1.3	Công trình công cộng 2	CC2	0,05	0,11
2	Đất dịch vụ du lịch thương mại		14,28	32,61
2.1	Đất dịch vụ du lịch thương mại cao tầng	CT	7,90	18,04
2.2	Đất dịch vụ du lịch thương mại thấp tầng	TT,SH	6,38	14,57
3	Đất công viên cây xanh mặt nước		10,44	23,83
3.1	Đất công viên vui chơi giải trí - chuyên đề	CV	1,80	4,11
3.2	Đất cây xanh - taluy, mặt nước	CX	8,64	19,72
4	Đất biệt thự du lịch ven biển	BT	5,68	12,95
5	Đất biệt thự du lịch vườn đồi	D1	2,58	5,88
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	0,47	1,08
6.1	Công trình HTKT 1		0,40	0,91
6.2	Công trình HTKT 2		0,07	0,16
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe		10,15	23,15
7.1	Bãi đỗ xe	P	0,55	1,26
7.2	Đất giao thông		9,59	21,90
	Tổng cộng		43,81	100,00

2.3. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	HSSĐĐ	Tỷ lệ
			m2	%	tầng	lần	%
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU ĐIỀU		438.113	23,7	1-40	1,1	100,00
I	ĐẤT XÂY DỰNG KHU VEN BIỂN - VEN HỒ		373.506	20,7	1-40	1,30	85,25
1	Đất công trình công cộng	CC	835	20,0	1	0,2	0,19
2	Đất dịch vụ du lịch thương mại	CT,TT	142.864	45,1	1-40	3,0	32,61
2.1	Đất dịch vụ du lịch thương mại cao tầng	CT	79.036	37,8	5-40	4,1	18,04
	Căn hộ du lịch	CT1	9.525	28,3	7	2,0	
	Căn hộ du lịch	CT2	8.369	32,2	7	2,3	
	Căn hộ du lịch	CT3	8.369	3,2	7	2,3	
	Khách sạn	CT4	5.977	40,0	5	2,0	
	Khách sạn	CT5	5.177	40,0	5	2,0	
	Khách sạn	CT6	5.030	40,0	5	2,0	
	Khách sạn	CT7	6.085	40,0	5	2,0	
	Khách sạn	CT8	6.967	40,8	40	4,0	
	Khách sạn	CT9	9.103	27,0	30	2,4	
	Khách sạn/Căn hộ du lịch	CT10	6.077	63,7	30	13,7	
	Khách sạn/Căn hộ du lịch	CT11	8.357	44,2	30	11,0	

2.2	Đất dịch vụ du lịch thương mại thấp tầng	TT,SH	63.828	54,2	1-5	1,7	14,57
	Trung tâm hội nghị sự kiện	TT1	3.495	71,5	1	0,7	
	Nhà hàng (khu biệt thự)	TT2	732	61,5	3	1,8	
	Spa	TT3	889	56,2	2	1,1	
	Khu đón tiếp và VIP club, phòng hội nghị	TT4	5.131	44,2	3	1,3	
	Nhà hàng	TT5	4.242	48,1	2	1,0	
	Câu lạc bộ bãi biển	TT6	3.523	28,4	3	0,9	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 1	SH1	2.783	45,5	3	1,4	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 2	SH2	1.899	38,2	3	1,1	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 3	SH3	5.046	53,9	3	1,6	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 4	SH4	4.133	62,7	3	1,9	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 5	SH5	4.542	45,5	3	1,4	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 6	SH6	2.149	62,6	3	1,9	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 7	SH7	293	78,2	3	2,3	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 8	SH8	1.611	68,3	3	2,0	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 9	SH9	1.617	69,3	3	2,1	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 10	SH10	294	77,9	3	2,3	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 11	SH11	2.101	62,6	3	1,9	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 12	SH12	1.870	53,5	1	0,5	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 13	SH13	1.615	61,9	1	0,6	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 14A	SH14A	1.491	66,5	5	3,3	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 14B	SH14B	4.384	56,6	5	2,8	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 14C	SH14C	4.366	56,8	5	2,8	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 14D	SH14D	5.250	56,7	5	2,8	
	Công trình dịch vụ du lịch thương mại tạo tuyến phố hoặc khu vực dịch vụ 15	SH15	372	44,9	5	2,2	
3	Đất công viên vui chơi giải trí	CV	18.007	4,6	1	0,05	4,11
4	Đất biệt thự du lịch	BT	56.756	43,5	2	0,9	12,95
	Đất biệt thự du lịch ven biển 1	BT1	3.258	36,8	2	0,7	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 2	BT2	8.130	34,4	2	0,7	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 3	BT3	3.003	40,0	2	0,8	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 4A	BT4A	6.921	43,3	2	0,9	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 4B	BT4B	3.952	38,0	2	0,8	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 5	BT5	2.759	43,5	2	0,9	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 6	BT6	2.688	44,6	2	0,9	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 7	BT7	3.847	41,6	2	0,8	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 8	BT8	4.347	46,0	2	0,9	

	Đất biệt thự du lịch ven biển 9	BT9	2.614	53,6	2	1,1	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 10	BT10	1.255	47,8	2	1,0	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 11	BT11	503	39,8	2	0,8	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 12	BT12	1.816	55,0	2	1,1	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 13	BT13	4.195	52,4	2	1,0	
	Đất biệt thự du lịch ven biển 14	BT14	7.468	48,2	2	1,0	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	4.711	8,5	1	0,1	1,08
	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	KT1	4.008	10,0	1	0,1	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 2 (bể nước)	KT2	703				
6	Đất cây xanh	CX	68.475				15,63
	Cây xanh vườn hoa, quảng trường, mặt		59.330				
	Cây xanh (Taluy, tường chắn)		9.145				
7	Đất giao thông		81.858				18,68
7.1	Bãi đỗ xe	P	5.529				
7.2	Đường giao thông		76.329				
II	ĐẤT KHU BIỆT THỰ DU LỊCH VƯỜN ĐỒI		64.607		1-5	0,21	14,75
1	Đất công trình công cộng	CC	1.292	40,0	1-2	0,4	0,29
	Đất công trình công cộng 1	CC1	792	40,0	1	0,4	0,18
	Đất công trình công cộng 2	CC2	500	40,0	1	0,4	0,11
2	Đất biệt thự du lịch vườn đồi	D1	25.775	50,0	1	0,5	5,88
	Đất biệt thự du lịch vườn đồi 1	D1A	19.764	50,0	1	0,5	
	Đất biệt thự du lịch vườn đồi 2	D1B	3.020	50,0	1	0,5	
	Đất biệt thự du lịch vườn đồi 3	D1C	2.991	50,0	1	0,5	
3	Đất cây xanh	CX	17.939				4,09
	Cây xanh vườn hoa		4.279				
	Cây xanh (Taluy, tường chắn)		13.660				
4	Đất giao thông		19.601				4,47

3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Khu vực lập quy hoạch được xây dựng thành một khu trung tâm đô thị du lịch hiện đại, sôi động với chuỗi các khách sạn, nhà hàng, villas theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Được tổ chức trên nền địa hình của một khu vực biển và đồi núi, không gian đô thị khoáng đạt, sang trọng, ấm cúng và tiện nghi, bao gồm 7 khu chức năng chính:

- + Khu 1: Khu dịch vụ du lịch và quảng trường ven biển.
- + Khu 2: Khu trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch ven hồ.
- + Khu 3: Khu trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch cao tầng.
- + Khu 4: Khu biệt thự du lịch ven biển.
- + Khu 5: Khu thương mại, dịch vụ du lịch thấp tầng.
- + Khu 6: Khu biệt thự du lịch vườn đồi.
- + Khu 7: Công viên chuyên đề.

- Các công trình điểm nhấn được tổ chức tại vị trí cửa ngõ, tại điểm giao thoa giữa vòng cung công trình cao tầng phía Tây với dải trung tâm dịch vụ ven biển phía Đông để thu hút tầm nhìn. Các công trình điểm nhấn có chức năng chính là khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng, dịch vụ thương mại, văn phòng. Công trình có

thiết kế kiến trúc hiện đại, ấn tượng, có trường nhìn lớn và là điểm nhấn chính từ nhiều hướng nhìn.

- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa là 23,7%, trong đó, mật độ xây dựng của từng khu vực được quy hoạch phù hợp với chức năng, hình thái kiến trúc và tầng cao xây dựng cũng như kích thước lô đất, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng và phù hợp với yêu cầu tổ chức không gian và thiết kế cảnh quan của khu du lịch cao cấp.

- Chiều cao xây dựng công trình:

+ Công trình khách sạn – căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng gồm: 1 công trình cao 40 tầng, 3 công trình cao 30 tầng; còn lại cao từ 3 đến 9 tầng.

+ Công trình biệt thự nghỉ dưỡng: Chiều cao xây dựng 1-2 tầng.

+ Công trình công trình dịch vụ thương mại thấp tầng: chiều cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

+ Các công trình dịch vụ khác: Chiều cao xây dựng ≤ 3 tầng.

- Quy định về khoảng lùi phù hợp với tính chất, quy mô lô đất, chiều cao xây dựng công trình... và tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng. Cụ thể quy định về khoảng lùi đối với từng lô đất tuân thủ bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Hình khối công trình khuyến khích theo ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, tạo ấn tượng thân thiện gần gũi, ưu tiên công trình có những biện pháp kiến trúc tiết kiệm năng lượng. Hình thức kiến trúc các cụm công trình được thiết kế tùy thuộc vào tính chất và tổ chức hoạt động trong cụm công trình đó, đồng thời đảm bảo tính liên kết của hình khối cụm công trình.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông:

- Cải tạo tuyến đường hiện trạng (nằm giữa khu vực thiết kế), mở rộng hè đường mỗi bên thành 8m. Gồm 2 mặt cắt:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 34m, lòng đường 2x8,3m; phân cách 1,4m; vỉa hè mỗi bên 8m;

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 32m; lòng đường 2x8,3m; vỉa hè 8,0m và 6m;

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 31m; lòng đường 14m; hè đường phía Tây 6m; hè đường phía Đông 8m; dải phân cách 3m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 25m; lòng đường 2x7m; phân cách giữa 3m; vỉa hè 3m+5m.

- Đường mặt cắt 5-5: Lộ giới 23m, lòng đường 7m; vỉa hè 2x8m.

- Đường mặt cắt 6-6: Lộ giới 19m, lòng đường 7m; vỉa hè 2x6m.

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17m, lòng đường 7m; hè đường phía Tây 4m; hè đường phía Đông: 6m;

- Các tuyến đường nội bộ trong khu biệt thự nghỉ dưỡng có lộ giới từ 7,5m đến 15m.

4.2. San nền và thoát nước mưa:

- Tuân thủ cao độ khống chế định hướng quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025: $H \geq 3,0\text{m}$. Trong đó:

Vị trí chênh cao độ được xử lý bằng mái taluy hoặc tường chắn, hoặc kết hợp mái taluy với tường chắn theo bản vẽ đính kèm.

- Thiết kế san nền được thực hiện theo phương pháp cân bằng khối lượng đào đắp và tạo độ dốc thoát nước, theo đó :

+ Khối lượng đào đất: $169.711,28 \text{ m}^3$.

+ Khối lượng đắp đất: $306.428,41 \text{ m}^3$.

- Thoát nước nội bộ dự án: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài; theo đó, toàn bộ dự án sẽ được thu gom và thoát theo 3 cửa xả tiết diện D1000 (01 điểm xả), D2000 (02 điểm xả);

- Các tuyến thoát nước sử dụng mương và cống tròn BTCT $\varnothing 400 - \varnothing 2000$ linh hoạt theo địa hình, bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Sau khi thu gom, nước mưa từ các tuyến cống và mương sẽ được thoát ra các cửa xả $\varnothing 1800$ và $\varnothing 2000$; độ sâu chôn cống bảo vệ cống $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

- Phần thoát nước hoàn trả các lưu vực lân cận (gồm núi Cô Tiên và núi giáp ranh giới Đông Bắc), nước được gom vào rãnh B1000, B3000 chạy sát ranh giới thoát về biển thông qua 2 điểm xả;

4.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện hữu của thành phố trên đường Phạm Văn Đồng thông qua 1 điểm đầu.

- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực quy hoạch: $6.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực; tại các vị trí ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là $150\text{m}/1$ họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Điểm đầu dự án bố trí bể trung chuyển và bơm tăng áp, dung tích bể $2.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$;

- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với $\varnothing 50 - \varnothing 160$; độ sâu chôn ống $\geq 0,5\text{m}$; ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

4.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu vực quy hoạch: $3650 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế tách riêng với thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga để đưa về các trạm xử lý nước thải cục bộ đặt tại các khu đất hạ tầng kỹ thuật của dự án. Nước thải sẽ được xử lý tại các trạm xử lý cho đạt tiêu chuẩn loại B (theo QCVN 14:2008), sau đó được thải vào các ao hồ trong dự án để dự trữ nước, tái sử dụng dùng cho mục đích tưới cây, rửa đường.

- Công thoát nước thải sử dụng ống HDPE có đường kính D250 đến D400; hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến ống, khoảng cách từ 20 - 30m, được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

- Lượng rác dự kiến 0,8 - 1,2kg/người/ngày; hàng ngày thu gom rác đưa tới trạm trung chuyển rác tại khu vực gần trạm xử lý của dự án, sau đó đưa tới bãi rác chung của thành phố.

4.5. Cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cung cấp cho Khu vực Dự án Champarama Resort & Spa được lấy từ trạm biến áp 110kV Đồng Đế thông qua xuất tuyến 22kV - 476. Hiện tại trạm có công suất 110/22KV - 25+40MVA, về lâu dài kiến nghị nâng công suất trạm 110kv Đồng Đế thành 40+63MVA (Tuân thủ Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 -2020 có xét đến năm 2030 đã được phê duyệt tại quyết định số 2953/QĐ-BCT ngày 31/7/2017).

- Tổng công suất dự kiến: 24,3MVA.

- Lưới điện trung thế sẽ có kết cấu mạch vòng, vận hành hở với dự phòng 100%. Sử dụng cáp ngầm 24kV, tiết diện 240mm², cách điện XLPE/PVC có đặc tính chống thấm dọc. Tuyến đường dây nổi 22KV rẽ nhánh từ lộ 476 hiện đang cấp điện cho khu vực nghiên cứu sẽ được hạ ngầm.

- Lưới điện hạ thế 0,4KV trong khu vực sử dụng cáp ngầm, lõi đồng bọc cách điện XLPE, điện áp 220/380V, kết cấu hình tia.

- Mạng lưới chiếu sáng đường trong khu vực sử dụng cáp ngầm, tiết diện 4x10mm². Chiếu sáng đường chính sử dụng đèn bóng Led lắp trên các cột thép tròn côn, cao 8-10m, khoảng cách tính toán giữa các cột trung bình là 30-35m. Tại các khu vực hồ trung tâm bố trí chiếu sáng bằng các cột đèn sân vườn cao 3-4m, khoảng cách tính toán giữa các cột từ 10-15m.

4.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ tuyến cáp thông tin trong khu vực thuộc viễn thông thành phố Cam Ranh.

- Từ bưu điện trung tâm khu đô thị sẽ kéo các tuyến cáp quang đầu nối với các tủ cáp chính. Từ các tủ cáp chính, cáp đồng sẽ được đầu nối với các tủ cáp phân phối của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp, tủ cáp có dung lượng khác nhau.

- Toàn bộ hệ thống cáp tín hiệu được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét.

- Cung cấp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao từ tủ cáp gần nhất.

- Bố trí các trạm BTS trong khuôn viên khu vực cây xanh.

5. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.

- Trên cơ sở kết quả quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định các yếu tố tác động cơ bản về môi trường đối với việc lập quy hoạch trong khu vực nghiên cứu.

- Phân tích đánh giá và dự báo các yếu tố tác động môi trường đối với việc phát triển của đô thị trong khu vực nghiên cứu, căn cứ các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

- Việc đánh giá môi trường chiến lược, cam kết giám sát và quản lý môi trường trong các giai đoạn: Chuẩn bị, triển khai và vận hành dự án, thực hiện theo nội dung thuyết minh đồ án.

6. Thiết kế đô thị:

- Xác định, đề xuất các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch như: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, điểm nhấn công trình..., đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng phù hợp với thực tế địa phương.

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện sinh hoạt, nước PCCC, hệ thống thoát nước, cây xanh công cộng, vệ sinh môi trường, đảm bảo đạt tiêu chuẩn cho khu ở...

- Hình thái kiến trúc và cảnh quan: Hình thành các khu vực đặc trưng và các công trình mang tính biểu tượng. Các loại hình kiến trúc công cộng mang tính hiện đại, kết hợp sử dụng các hình thức kiến trúc, chi tiết kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương, phát triển không gian hài hòa với các dự án lân cận.

- Luồng giao thông và không gian giao tiếp: Thuận tiện cho người tham gia giao thông trong khu vực dự án và với các khu vực lân cận.

V. Những quy định về quản lý quy hoạch xây dựng:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; đồng thời tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt này và các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Champarama Resort & Spa; điều chỉnh một phần Quyết định số 4006/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Champarama Resort & Spa (nội dung về ranh giới, quy mô quy hoạch). Chủ đầu tư phải thực hiện các kiến nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định số 1587/SXD-KTQH ngày 06/5/2019.

Điều 3. Phân công thực hiện:

- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND thành phố Nha Trang và các

cơ quan đơn vị có liên quan quản lý khu quy hoạch theo chức năng của ngành, theo quy định hiện hành.

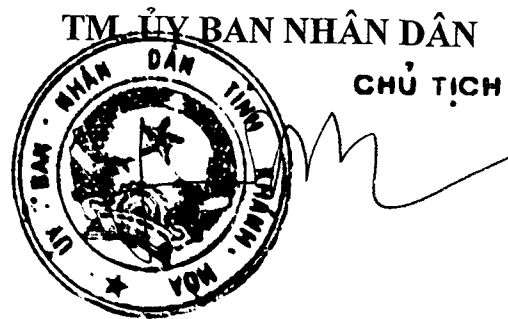
- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án (trong đó xem xét giải pháp chống sạt lở đất, đá tại các khu vực sườn núi, mái ta luy nhằm đảm bảo an toàn cho người và các hạng mục công trình trong khu vực Dự án); báo cáo UBND tỉnh xem xét, phê duyệt khi hồ sơ đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần Khu du lịch Champarama chỉ được phê duyệt dự án đầu tư sau khi cơ quan trực thuộc Bộ Xây dựng có kết luận thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở đảm bảo đủ điều kiện theo quy định pháp luật, được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Thủ trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu du lịch Champarama và Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận :

- Như điều 4;
- TT HĐND;
- Cơ quan liên quan (15 bản);
- Lưu: VT, VC, HM, CN; 33



Lê Đức Vinh