

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
Dự án Goldsand Hill Villa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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 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 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm phường Mũi Né;

Căn cứ Quyết định số 1161/QĐ-UBND ngày 13/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Goldsand Hill Villa;

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 7688806866, UBND tỉnh chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2011; Sở Kế hoạch và Đầu tư chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 20/3/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 208/TTr-SXD ngày 03/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Goldsand Hill Villa, với nội dung như sau:

1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Vị trí quy hoạch: Tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp : Dự án khu biệt thự Rivera Park;
- Phía Tây giáp : Dự án Sentosa Villa;
- Phía Nam giáp : Đường Huỳnh Thúc Kháng;

- Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch.

b) Quy mô:

- Diện tích đất: Khoảng 89.666 m².

- Dự kiến dân số: Khoảng 1.185 người.

2. Mục tiêu, tính chất: Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, biệt thự để bán và cho thuê.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Chức năng sử dụng đất theo Bảng sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất du lịch	3.263	3,64
II	Đất đơn vị ở	86.403	96,36
1	Đất biệt thự	47.392	52,85
2	Đất giáo dục (trường mầm non)	387	0,43
3	Đất công viên cây xanh	7.962	8,88
4	Đất giao thông	30.221	33,71
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	441	0,49
Tổng		89.666	100,00

- Thông kê chi tiết các lô đất và chỉ tiêu sử dụng đất kèm theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

4. Quy hoạch không gian, tổ chức cảnh quan:

Gồm các khu chức năng chính sau:

- Khu du lịch: Bố trí công trình khách sạn và hồ bơi trên trục đường trung tâm N1 và tiếp cận với đường Huỳnh Thúc Kháng, gắn kết hài hòa với khu vực cây xanh bao quanh, tầm nhìn hướng biển.

- Khu biệt thự: Bố trí tập trung tại các trục đường chính bao quanh dự án trải đều trên toàn khu và thuận lợi tiếp cận; hình thức kiến trúc hiện đại gắn kết hài hòa với khu vực xung quanh, nhằm tạo điểm nhấn về không gian cảnh quan cho khu vực.

- Trường mầm non: Bố trí tại khu vực trung tâm dự án, được kết nối với các tuyến đường D6, D7, N1, N2, đảm bảo sự kết nối phục vụ cộng đồng được thuận lợi, xung quanh khu trường mầm non được liên kết với công viên cây xanh tạo không gian thoáng mát, hài hòa.

- Khu công viên cây xanh: Bố trí giữa các phân khu, tạo ra các không gian cây xanh ngăn cách riêng tư, thông thoáng, đảm bảo nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí và nhu cầu luyện tập thể dục thể thao.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Nguyên tắc thiết kế san nền đảm bảo bám sát địa hình tự nhiên và phù hợp với cao độ Quy hoạch khu vực Trung tâm phường Mũi Né đã được phê duyệt; thuận lợi cho việc xây dựng các công trình kiến trúc, thoát nước mưa.

- Hướng dốc san nền từ phía Bắc thấp dần về phía Nam. Cao độ san nền cao nhất +80 m, thấp nhất +7 m. Tại các vị trí có cao độ thiết kế chênh lệch lớn, cần bố trí tường chắn, đảm bảo giải pháp kỹ thuật chống sạt lở cho toàn khu vực.

b) Thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát theo hướng san nền. Nước mưa được thu gom, tái sử dụng cho việc tưới cây và đấu nối thoát vào hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Huỳnh Thúc Kháng.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép bố trí ngầm dưới vỉa hè. Trên mạng lưới bố trí các ga thu đảm bảo khoảng cách theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

5.2. Giao thông:

- Nguyên tắc: Tuân thủ Quy hoạch khu vực Trung tâm phường Mũi Né đã được phê duyệt. Hệ thống giao thông đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế, tiêu chuẩn thiết kế kỹ thuật.

- Tổ chức mạng lưới giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

Tên đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang (m)		
		Lòng đường	Vỉa hè	Lộ giới
Đường N1, N2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10	1 - 1	7,0	2 x 3	13
Đường D11	2 - 2	7,0	1 x 3	10

Các tuyến đường và chỉ giới xây dựng thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch giao thông.

5.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Trước mắt sử dụng hệ thống nước giếng khoan (được sự chấp thuận của cơ quan chức năng). Về lâu dài sẽ đấu nối vào hệ thống cấp nước trên tuyến đường Huỳnh Thúc Kháng.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 443 m³/ngày,đêm.
- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng trạm bơm nước ngầm đầu tuyến N1, chuyển về trạm xử lý cuối tuyến N1. Sử dụng bơm tăng áp ống cấp chính từ trạm đến tuyến đường D6 và cấp tự chảy đến các tuyến đường còn lại; sau đó cấp nước cho các công trình sử dụng và phòng cháy chữa cháy.
- Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=10 lít/giây cho 01 đám cháy. Các trụ cứu hỏa được đặt trên vỉa hè các trục đường, đảm bảo khoảng cách quy định và bán kính phục vụ toàn dự án; khu vực khách sạn và trường học thiết kế hệ thống chữa cháy bên trong.

5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Tỷ lệ thu gom đạt 100% tiêu chuẩn nước sinh hoạt.
- Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại (đúng quy cách) trong từng công trình, sau đó được thu gom về trạm xử lý. Nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành; tái sử dụng để tưới cây, rửa đường. Trường hợp lượng nước thải đã xử lý lớn hơn bể chứa, sẽ được đưa ra hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Huỳnh Thúc Kháng.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải: Khoảng 1,2 tấn/ngày.
- Đối với các công trình có quy mô lớn, rác thải được tập trung tại bể chứa của công trình; các công trình khác tập trung rác về thùng chứa trong khu vực. Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thành phố, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

5.5. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: Từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên đường Huỳnh Thúc Kháng.

b) Tổng nhu cầu cấp điện: 2.033 kVA.

c) Mạng lưới cấp điện:

- Xây dựng mới các tuyến trung thế 22KV đi ngầm; 02 trạm biến áp, mỗi trạm bơm 02 máy biến áp (công suất 560 KVA/máy).
- Lưới điện hạ thế 0,4 kV đi ngầm, dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện phân phối, bố trí thành các lộ độc lập cấp cho công trình và các hộ sử dụng.

- Điện chiếu sáng:

+ Chiều sáng đường giao thông: Sử dụng cần đèn đặt trên trụ sắt tráng kẽm cao 8,0 m.

+ Chiều sáng công viên cây xanh, công cộng: Sử dụng đèn Led với kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

5.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Từ hệ thống Bưu chính – Viễn thông phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết.

- Nhu cầu: Khoảng 309 máy.

- Mạng lưới:

+ Tổng đài, tủ cáp phân phối, các tập điểm, các thuê bao; sử dụng cáp ngầm đi trong hào cáp đặt dưới vỉa hè; các bể cáp bê tông có nắp đậy, khoảng cách giữa các bể 50-60 m.

+ Mạng di động: Sử dụng mạng di động của các nhà cung cấp, như: Vinaphone, Mobiphone, Viettel, Vietnammobile...

6. Đánh giá tác động môi trường:

6.1. Các tác động môi trường:

a) Trong giai đoạn san lấp mặt bằng và thi công xây dựng:

- Tác động do bụi và khí thải trong quá trình san ủi mặt bằng, từ các phương tiện san lấp, vật liệu rơi vãi khi vận chuyển.

- Tác động do tiếng ồn của các phương tiện giao thông vận tải, vận hành máy móc thiết bị, vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu...

- Tác động do chất thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân làm việc công trường.

- Tác động do dầu mỡ thải từ quá trình bảo dưỡng, sửa chữa máy móc và các phương tiện giao thông.

b) Trong giai đoạn hình thành dự án, đưa vào hoạt động: Ngoài các nguồn ô nhiễm trên còn phát sinh các nguồn ô nhiễm như lượng nước thải và chất thải rắn từ các công trình thương mại, dịch vụ, biệt thự...

6.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Trong giai đoạn thi công: Bố trí các máy móc thiết bị làm việc ở những khoảng cách hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn, khống chế bụi, nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công.

b) Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

- Biện pháp khống chế ô nhiễm không khí: Không đốt và sản xuất các chất thải, khí thải độc hại trong khu vực dự án; sử dụng cây xanh vừa có tác

dụng làm tăng cảnh quan, vừa hạn chế tiếng ồn, khí thải độc hại từ hoạt động giao thông.

- Biện pháp bảo vệ nguồn nước: Đảm bảo hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt hiệu quả cao; nước thải từ nhà vệ sinh các khu chức năng, sau khi xử lý qua bể tự hoại, đưa về trạm xử lý nước thải; cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

- Biện pháp quản lý và khống chế chất thải rắn: Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế; đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

- Phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét tại các nhà và công trình cao tầng; các công trình phải được thiết kế đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực dự án: Khống chế và giới hạn lượng chất thải và phát thải, không vượt quá khả năng tự làm sạch của tự nhiên; thường xuyên cập nhật, theo dõi, đánh giá và báo cáo kết quả giám sát cho cơ quan quản lý môi trường tại địa phương. Nếu có những biểu hiện ảnh hưởng đến chất lượng môi trường xung quanh, cơ quan quản lý dự án sẽ có giải pháp khắc phục kịp thời và báo cho các cấp có thẩm quyền để có biện pháp xử lý phù hợp.

- Giảm thiểu tối đa, không để xảy ra hiện tượng xói lở các khu vực khác trong vùng dự án.

7. Tiến độ đầu tư: Tuân thủ tiến độ thực hiện đầu tư theo đúng Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 7688806866, chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 20/3/2019.

8. Quy định quản lý:

8.1. Về kiến trúc cảnh quan:

Tuân thủ Quy hoạch khu vực Trung tâm phường Mũi Né đã được phê duyệt; Quyết định số 54/2012/QĐ- UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của UBND tỉnh quy định các vấn đề liên quan đến quản lý xây dựng các dự án đầu tư khu du lịch ven biển trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Mật độ xây dựng gộp toàn khu: Tối đa 25%.

a) Đất du lịch (Khách sạn + hồ bơi):

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 3.263 m².

- Mật độ xây dựng: Tối đa 25%.

- Tầng cao: Tối đa 07 tầng.
- Vị trí xây dựng: Lùi vào cách chỉ giới xây dựng đường Huỳnh Thúc Kháng tối thiểu 20,0 m; khoảng lùi đối với đường N1 tối thiểu 3,0 m.

b) Trường mầm non:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 387 m².
- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.
- Tầng cao: Tối đa 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Khu nhà biệt thự:

- Tổng diện tích đất: Khoảng 47.392 m².
- Mật độ xây dựng: Tối đa 45%.
- Tầng cao: Tối đa 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

d) Khu công viên, cây xanh:

- Tổng diện tích đất: Khoảng 7.962 m².
- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

8.2. Về hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- San nền, thoát nước mưa: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp; đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích dự án, thoát nước nhanh chóng và triệt để.

- Giao thông: Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành, các yêu cầu về thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông.

- Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho sinh hoạt và ăn uống theo yêu cầu của Quy chuẩn cấp nước về sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước bản: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới các công trình khác.

+ Vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt.

- Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

- Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do Chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành của Nhà nước. Trong giai đoạn đầu tư các công trình trong phạm vi dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

8.3. Các nội dung không được đề cập tại quy định này tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: Chủ đầu tư cam kết nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch kèm theo.

- Phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND thành phố Phan Thiết tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo đúng quy định và Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. UBND thành phố Phan Thiết có trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH Lộc Tú, chỉ đạo UBND phường Mũi Né tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Công ty TNHH Lộc Tú có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ, phối hợp với UBND thành phố Phan Thiết, UBND phường Mũi Né triển khai công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

- Liên hệ UBND thành phố Phan Thiết và các cơ quan chức năng liên quan để được hướng dẫn, thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực và các dự án liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 2696/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết, Chủ tịch UBND phường Mũi Né, Giám đốc Công ty TNHH Lộc Tú và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, PCT UBND tỉnh Nguyễn Đức Hòa;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, KGVXNV, ĐTQH XD. Thiện

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Hòa