

Số: 350/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 12 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao
kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực,
thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 16/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư Dự án Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực tại thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực đường Yên Ninh, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2626/TTr-SXD ngày 29/8/2019 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực tại đường Yên Ninh, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố

thương mại ẩm thực, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận với nội dung trọng tâm như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Khu quy hoạch nằm trên bãi biển Ninh Chữ là một trong những bãi biển đẹp nhất Việt Nam, dự án có mặt giáp biển dài, khuôn đất vuông vắn. Vị trí nằm gần trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, kết nối giao thông gồm quốc lộ 1A, tàu lửa và sân bay quốc tế đến Ninh Thuận rất thuận lợi. Điều kiện hạ tầng kỹ thuật phù hợp cho việc phát triển xây dựng các loại hình du lịch sinh thái biển, du lịch nghỉ dưỡng, đảm bảo phát triển bền vững cho khu vực.

Nhằm khai thác triệt để các thế mạnh về điều kiện tự nhiên, phát huy được các chức năng, đưa hiệu quả của dự án đạt được kết quả cao nhất. Việc chuyển đổi khu đất dự án từ đất dịch vụ thành đất hỗn hợp sẽ đem lại nhiều lợi ích trong việc thiết kế quy hoạch cũng như hạ tầng đô thị. Dãy phố mới được xây dựng dọc đường Yên Ninh sẽ trở thành điểm nhấn đô thị với chức năng du lịch dịch vụ, phố đi bộ, điều này không những đem lại hiệu quả về mỹ quan đô thị mà còn đem lại những giá trị về văn hóa du lịch, biến khu vực này thành một khu trung tâm với nhiều lợi ích cho cư dân Khánh Hải nói chung. Qua đó tạo hiệu ứng lan truyền cộng hưởng đến các khu du lịch khác của Tỉnh, tạo thêm nhiều việc làm cũng như nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân địa phương, tạo điều kiện thay đổi môi trường an ninh xã hội, phát triển cơ sở hạ tầng và thượng tầng kiến trúc đồng bộ với tiến trình phát triển tổng thể và góp phần làm đẹp thêm bộ mặt của tỉnh Ninh Thuận.

Do đó để giải quyết kịp thời các nhu cầu đầu tư phát triển xây dựng khu du lịch và các không gian đô thị trong khu vực mang tính bền vững, ổn định, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội địa phương thì việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực, thị trấn Khánh Hải, tỉnh Ninh Thuận (tỷ lệ 1/500) là cần thiết.

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Hình thành khu du lịch dịch vụ Resort & Hotel cùng với công trình thương mại dịch vụ trở thành một quần thể kiến trúc có điểm nhấn với không gian đẹp, các chức năng phát triển cân bằng, hài hòa, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng của khu đất, bổ sung công suất khu nghỉ dưỡng, nghỉ mát, tăng cường khách sạn, phòng nghỉ du lịch có tiện nghi hiện đại, có không gian môi trường cuộc sống tốt nhất, đáp ứng nhu cầu phục vụ khách thăm quan du lịch, nghỉ dưỡng trong nước và quốc tế đến tỉnh Ninh Thuận.

- Khai thác tối ưu hiệu quả giá trị vị trí của khu đất, tạo sức hút về du lịch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy hoạch được duyệt, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa các khu vực xây dựng, khớp nối với các dự án đã và đang triển khai trong khu vực. Bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái khu vực.

- Xây dựng quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Phạm vi, tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

3.1. Phạm vi nghiên cứu: Phạm vi nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực tại đường Yên Ninh, được giới hạn như sau:

a) Khu đất ven biển:

- Phía Đông Bắc tiếp giáp với Công viên biển Ninh Hải và Khách sạn Sài Gòn Ninh Chữ.

- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Trần Anh Tông nối từ đường Yên Ninh ra bãi biển.

b) Khu đất đối diện bên đường Yên Ninh:

- Phía Bắc tiếp giáp đường khu dân cư.

- Phía Đông Nam tiếp giáp mặt đường Yên Ninh.

- Phía Tây tiếp giáp cây xăng và khu dân cư.

c) Quy mô lập quy hoạch: tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch hai khu là: 65.336m².

3.2. Tính chất khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

- Là khu resort nghỉ dưỡng cao cấp quốc tế tiêu chuẩn 5 sao mang lại sự lựa chọn đa dạng, tiện nghi và sang trọng cho khách du lịch trong nước và quốc tế, kết hợp với tuyến phố đi bộ ẩm thực thương mại - nơi thu hút khách du lịch đến, đi và quay trở lại. Là điểm nhấn cảnh quan ấn tượng với tổ hợp các công trình thấp tầng thương mại dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng và các công trình khách sạn cao tầng kiến trúc độc đáo, hài hòa cùng với bờ biển hấp dẫn.

- Là khu vực phát triển dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí sinh thái được quy hoạch đồng bộ, hiện đại kết nối hài hòa với các khu vực lân cận; đáp ứng các nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng và các hoạt động giao thông, dịch vụ thương mại của địa phương và vùng lân cận; đóng góp chuyển đổi cơ cấu lao động việc làm và phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

3.3. Các khu chức năng dự kiến:

- Khu biệt thự dịch vụ nghỉ dưỡng;

- Khu thương mại dịch vụ;

- Khu khách sạn, nhà hàng;

- Khu cây xanh;

- Đường giao thông.

3.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án.

Bảng các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật chính

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch toàn khu		

1	Mật độ xây dựng	%	22,2
2	Hệ số sử dụng đất	Lần	1
3	Mật độ khách lưu trú	Người	1.300
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu		
1	Đất giao thông	%	≥ 20
2	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngày đêm	200
3	Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày đêm	190
4	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	KW/căn hộ	8
5	Tiêu chuẩn cấp điện dịch vụ	W/m ² sàn	30
6	Tiêu chuẩn chất thải	Kg/người/ngày đêm	1,0
7	Tiêu chuẩn thoát nước thải	%	≥95

3.5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, cụ thể:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ	18.131,0	27,75
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng.	7.541,0	11,54
2	Đất công trình thấp tầng thương mại và dịch vụ.	10.590,0	16,21
II	Đất cây xanh công viên - TDTT	11.047,8	16,91
III	Đất khách sạn, bar biển	14.372,7	22,0
IV	Đất giao thông, bãi đỗ xe	21.554,9	32,9
V	Đất hạ tầng	230,0	0,35
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	65.336,4	100,00

4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị: quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan các không gian chính trong khu quy hoạch theo đồ án quy hoạch trên cơ sở tôn trọng địa hình hiện trạng và cảnh quan tự nhiên, cụ thể:

- Hệ thống đường giao thông đô thị được lấy theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các tuyến đường chính được tổ chức tạo liên kết giữa các khu với nhau. Các không gian mở kết nối với nhau.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lõi vào chính công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: quảng trường có tập kết người và phương tiện.

- Các công trình thấp tầng được tổ chức thành từng khu vực được liên kết với nhau bằng các không gian xanh cũng như cây xanh tuyến đường tạo sự thống nhất, liên kết cho toàn bộ khu đô thị.

- Tổ chức lối vào chính của khu đô thị và khách sạn gắn với các khu vực có điểm nhìn đẹp góp phần xây dựng hình ảnh đô thị xanh sạch, hiện đại.

- Lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình, hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan cây xanh khu vực.

- Thống nhất về chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố. Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng. Công trình khách sạn được xây dựng tối đa 12 tầng với chiều cao tối đa 44,8m. Mật độ xây dựng các công trình từng khu chức năng phải đảm bảo mật độ xây dựng chung cho toàn khu quy hoạch là 22,2%.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

Đối với cây xanh đường phố và cây xanh công viên:

- Thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng.

- Không gây độc hại, không hấp dẫn côn trùng làm ảnh hưởng vệ sinh môi trường, không nguy hiểm cho khách bộ hành, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường).

- Trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong khu thương mại thấp tầng, hạn chế sử dụng vật liệu bê tông, gạch lát gây bức xạ nhiệt.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới đường bao gồm đường chính và đường nhánh được thiết kế thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng các lô đất hiệu quả nhất và bám sát địa hình tự nhiên. Tạo nên mối quan hệ đồng bộ giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ thuận tiện giữa nội bộ dự án và các khu chức năng khác trong khu đất. Mạng lưới đường đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao

thông an toàn, thông suốt. Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hệ thống đường đô thị, đường khu du lịch.

5.2. Nguồn cấp điện:

Dự án được cấp điện từ đường dây trung thế 22kv trên đường Yên Ninh. Xây dựng mới các tuyến đường dây hạ áp nhằm đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan. Hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện cho quảng cáo phải thiết kế phù hợp với cảnh quan môi trường, cảnh quan kiến trúc và không ảnh hưởng đến mạng lưới chiếu sáng chung của đô thị.

5.3. Nguồn cấp nước:

Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp được đề xuất được lấy từ mạng lưới cấp nước thị trấn Khánh Hải dẫn vào trạm bơm dự án cấp nước cho các khu chức năng.

5.4. Hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, tôn trọng và tận dụng tối đa hệ thống thoát nước mưa hiện trạng đã có. Khu vực được chia làm các lưu vực nhỏ, nước mưa được thu gom và thoát xuống hệ thống cống thoát nước hiện trạng trong khu vực.

5.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

Trên tinh thần kế thừa tối đa hệ thống thông tin liên lạc đã được xây dựng tại khu vực xung quanh, đưa ra giải pháp kết nối những hạng mục hiện có và những hạng mục xây dựng mới.

5.6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với nước mưa, nước thải sẽ được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải của dự án.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn kín; chất thải rắn sinh hoạt, du lịch, dịch vụ được thu gom và vận chuyển hàng ngày đến điểm tập kết đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật. Thời gian định kỳ sẽ có ô tô đến để vận chuyển rác từ điểm tập kết về khu xử lý chất thải rắn tỉnh để xử lý.

6. Thành phần và chất lượng hồ sơ: đáp ứng theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng nhiệm vụ, có trách nhiệm tiếp tục hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định hiện hành.

2. Các Sở, ngành và địa phương có liên quan có trách nhiệm tạo điều kiện để Chủ đầu tư sớm triển khai dự án theo quy hoạch được duyệt; kịp thời tháo gỡ và báo cáo những khó khăn, vướng mắc của dự án để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Ninh Thuận (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

- Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức công bố rộng rãi đồ án quy hoạch được duyệt của dự án để người dân khu vực được biết, tạo điều kiện thực hiện dự án. Đồng thời, cung cấp hồ sơ quy hoạch, các nội dung có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng cho địa phương và các ngành liên quan để có cơ sở theo dõi, quản lý theo quy hoạch.

- Khẩn trương lập, triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn Quốc tế 5 sao kết hợp với tuyến phố thương mại ẩm thực tại đường Yên Ninh, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo nội dung trọng tâm được duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan, đáp ứng các mục tiêu, yêu cầu của dự án đã đề ra. Quá trình thực hiện, lưu ý triển khai một số nội dung theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Mục III báo cáo thẩm định số 2625/SXD-QLQHK&NƠ ngày 29/8/2019 của Sở Xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải; Chánh Thanh tra Xây dựng; Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Quốc tế Ninh Thuận và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: LD, KTTH, VXNV;
- Lưu: VT. MT

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



Lê Văn Bình