

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NAM

Số: 804/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 08 tháng 05 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Làng chuyên gia, khu nghỉ dưỡng cao cấp Seaside**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND đã được Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số: 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số: 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng "V/v Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Thông báo số 371/TB-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2008 của UBND tỉnh Phú Yên "V/v Cho phép lập thủ tục đầu tư dự án Làng chuyên gia, khu nghỉ dưỡng cao cấp Seaside";

Căn cứ Quyết định số: 15/2008/QĐ-BXD ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng "V/v Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch";

Căn cứ Quyết định số: 109/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2009 "V/v Phê duyệt nhiệm vụ qui hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Làng chuyên gia, khu nghỉ dưỡng cao cấp Seaside";

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số: 43/TT-SXD ngày 15/1/2009),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết, với các nội dung chính như sau:

I. TÊN ĐỒ ÁN: Quy hoạch chi tiết 1/500 Làng chuyên gia, khu nghỉ dưỡng cao cấp Seaside.

II. CHỦ ĐỒ ÁN: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Điện Xanh.

III. NỘI DUNG ĐỒ ÁN:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập qui hoạch: gồm 2 phần:

a) Khu 1 (Lô đất ký hiệu 1):

- Vị trí: đường Độc Lập - lô đất Đ. án QHCT dọc tuyến đường Độc Lập, phường 7, thành phố Tuy Hòa.

Giới hạn

+ Đồng giáp: đường Độc Lập 25

- + Tây giáp : đường Lê Duẩn rộng 32m.
- + Nam giáp : đường qui hoạch N1 rộng 20m.
- + Bắc giáp : đường qui hoạch N2 rộng 16m.
- Quy mô diện tích: 54.624,1m².

b) Khu II (một phần thuộc lô đất kí hiệu T3):

- Vị trí: đường Độc Lập, thuộc Đồ án QHCT dọc ruyền đường Độc Lập, phường 7, thành phố Tuy Hòa.

- Giới cận:

- + Đông giáp: Cách lộ giới đường Độc Lập về phía Đông 40m.
- + Tây giáp : đường Độc Lập rộng 25m.
- + Nam giáp : Lô đất kí hiệu J1.
- + Bắc giáp : Rừng dương phòng hộ (phần còn lại thuộc lô T3)

- Quy mô diện tích: 11.326,8m² (như bản vẽ kèm theo Văn bản thỏa thuận

Thông số qui hoạch số 663/SXD-KTQH ngày 09/10/2008 của Sở Xây dựng)

2. Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật chủ yếu:

STT	HẠNG MỤC	CHỈ TIÊU	CHỈ CHU
Chỉ tiêu xây dựng			
I	Khu I		
1	Sử dụng đất	20-35%	
2	Mật độ cây xanh, thảm cỏ	>55%	
3	Chiều cao công trình chính	12m-19,8m	
4	Tầng cao công trình	2-5 tầng	
II	Khu II		
1	Mật độ xây dựng	<5%	
2	Chiều cao công trình	<6m	
Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu			
I	Cấp nước		
1	Nước sinh hoạt	200 l/người/ngày đêm	
2	Nước tưới cây & Sân vườn	0,3 l/m ²	
3	Nước rửa đường	0,4 l/m ²	
II	Cấp điện		
1	Sinh hoạt	1.000 kWh/người/năm	
2	Chiếu sáng	50 kWh/ha	
III	Thoát nước thải	80%Q	
IV	Rác thải	1,2 kg/người/ngày	
V	Giao thông	<25%	

(Quy mô dự án đáp ứng cho khoảng 350 người lưu trú. Trong đó khách lưu trú thường xuyên là 250 người, khách vắng lại khoảng 100 người).

3. Cơ cấu sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
KHU I			
I	ĐẤT XÂY DỰNG	14.002	26,35

2	ĐẤT CÂY XANH	30.762,1	55,84
3	ĐẤT GIAO THÔNG	9.730,1	17,81
	TỔNG CỘNG	54.624,1	100
KHU II			
1	ĐẤT XÂY DỰNG	536	4,73
2	ĐẤT CÂY XANH	9.050,8	79,91
3	ĐẤT GIAO THÔNG	1.740	15,36
	TỔNG CỘNG	11.326,8	100

h) Giải pháp phân bổ quỹ đất:

STT	Loại đất	Diện tích m ²	Tỷ lệ (%)	DTXD	DT Sản	TC TB	MĐ XD	HSSDD
KHU I								
I	Đất hành chính, hội nghị	3.598	6,59	1.530	4.590	3	42,52	28
II	Đất ở	25.413	46,52	10.265	19.022	1,88	40,39	0,75
1	Đất biệt thự A1	1.935	3,54	865	1.500	1,85	44,70	0,79
2	Đất biệt thự A2	2.019	3,70	865	1.200	1,85	42,84	0,69
3	Đất biệt thự B1	4.820	8,82	1.664	3.328	2	34,52	0,69
4	Đất biệt thự B2	2.358	4,32	882	1.764	2	37,40	0,75
5	Đất biệt thự C1	2.562	4,69	1.142	2.012	1,76	44,57	0,78
6	Đất biệt thự C2	2.222	4,07	969	1.692	1,75	43,61	0,76
7	Đất biệt thự C3	1.866	3,42	865	1.600	1,85	46,36	0,86
8	Đất biệt thự VIP 1	3.023	5,53	1.255	2.210	1,76	41,51	0,73
9	Đất biệt thự VIP 2	4.608	8,43	1.758	3.216	1,83	38,15	0,70
III	Đất thể dục thể thao	2.126	3,89	1.296	1.296	1	60,95	0,61
IV	Đất cây xanh, mặt nước	11.757,1	19,60					
1	Đất cây xanh	10.104,1	16,85					
2	Đất mặt nước	1.653	2,75					
V	Đất phụ trợ	1.760	3,22	505	1.805	1,59	28,69	0,46
VI	Đất bãi xe	1.240	2,37	796	796	1	64,19	0,64
VII	Đất giao thông	9.730	17,81					
	Tổng cộng	54.624,1	100	14.392	26.509	1,84	26,35	0,49
KHU II								
I	Đất dịch vụ biển	3.054	26,96	536	1.072	2	17,55	0,35
1	Đất dịch vụ biển 1	1.538	13,58	268	536	2	17,45	0,35
2	Đất dịch vụ biển 2	1.516	13,38	268	536	2	17,68	0,35
II	Đất sản sinh hoạt	1.740	15,36					
III	Đất cây xanh phòng hộ	6.532,8	57,68					
1	Đất CX PH 1	3.291	29,06					
2	Đất CX PH 2	3.241,8	28,62					
	Tổng cộng	11.326,8	100	536	1.072	2	4,73	0,09

4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Trục giao thông chính rộng 39m là trục tiếp dẫn đến khu cây xanh, cảnh quan trung tâm tạo tâm nhìn mở rộng, bao quát, đón gió từ phía biển Đông.

- Tổ chức cảnh quan đảm bảo hướng xuyên suốt vào bên trong khu trung tâm hồ cảnh, hồ bơi, các khu dịch vụ du lịch. Khu vực biển xây dựng công trình thấp tầng kết hợp sân bãi sinh hoạt chung tạo tâm nhìn thông thoáng hướng ra biển.

- Khu vực ưu tiên tiếp giáp với đường Độc Lập bố trí dãy biệt thự bao cấp tạo cảnh quan điểm nhấn cho toàn khu.

- Nhà biệt thự, các công trình nghỉ dưỡng, nhà hành chính bố trí với khoảng lùi hợp lý để trồng cây xanh, bóng mát, cải tạo cảnh quan, cải tạo vi khí hậu khu vực.

- Khu II mật độ xây dựng thấp hơn 5% chủ yếu là trồng cây xanh phòng hộ, kết hợp cây xanh cảnh quan tạo không gian mở có tính sinh hoạt cộng đồng, không xây dựng tường rào bao quanh.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**a) Quy hoạch hệ thống giao thông nội:**

- Chỉ tiêu thiết kế chính:

+ Chiều rộng làn xe: 2,75-3,75m/làn xe

+ Độ dốc ngang mặt đường: 1-5-2%

+ Độ dốc dọc lớn nhất: $i_{\max}=1\%$

+ Bán kính cong bó vỉa: từ 6-12m.

+ Vía hè: để phù hợp với tính chất là đường nội bộ bên trong dự án, bề rộng vỉa hè được thiết kế đa dạng tạo sự cảm nhận về cảnh quan phong phú, tiết kiệm chi phí xây dựng.

TT	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng lộ giới (m)				Diện tích (m ²)			
				Vía hè trái	Mặt đường	Vía hè phải	Dãy cách ly	Vía hè	Mặt đường	Dãy cách ly	Giao thông
	Tổng cộng							5052,6	5328,6	0	10611,2
1	Đường số 1 (B-B)	305,9	12	3	6	3	0	1835,4	1835,4	0	3670,8
2	Đường số 2 (B-B)	180,9	12	3	6	3	0	1085,4	1085,4	0	2170,8
3	Đường số 3 (B-B)	139,6	12	3	6	3	0	837,6	837,6	0	1675,2
4	Đường số 4 (B-B)	169,7	12	3	6	3	0	1018,2	1018,2	0	2036,4
5	Đường số 5 (C-C)	46	23	3	6+6	3	5	276	552	230	1058

b) Giải pháp san nền:

Cân bằng đào đắp, san nền đường đồng mức đồ thiết kế với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,2m. Cốt nền cao nhất là 8,0m, cốt nền thấp nhất 3,8m hướng ra biển Đông. Hướng dốc san nền trung bình mỗi hướng là 1,5%, hướng chính chủ đạo là hướng biển Đông.

Khối lượng đất đắp : $W=36.025,34 \text{ m}^3$. Khối lượng đất đào: 8.041,81

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Nhu cầu:

T	Đối tượng dùng nước	Lượng khách (người)	T/c dùng nước	T/c dùng nước (%)	N/c dùng nước trung bình (m ³ /ng.đ)	N/c dùng nước lớn nhất (m ³ /ng.đ)
1	Nước sinh hoạt khách lưu trú (Qsh)	250	200l/ng.ngày.đ	100	50	70
2	Nước dùng cho khách vắng lại	100	80l/ng.ngày.đ		8	11,2
3	Nước tưới cây	10104m ²	3 l/ m ²		30,3	30,3
4	Nước rửa đường	10377m ²	0.4l/ m ²		31,1	31,1
5	Nước dịch vụ công cộng		10%Qsh		5	7
6	Q1 = 1 + 2 + 3 + 4 + 5				124,4	149,6
7	Nước dự trữ dự phòng		15%Q1		18,66	22,4
	TỔNG CỘNG				143	172
	TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC				214,3	252

- Nguồn nước : Khu vực dự án được lấy nước từ đường ống Ø250 trên đường Lê Duẩn (theo QH 1/2.000).

- Giải pháp cấp nước: Thiết kế sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo an toàn và cấp nước liên tục.

- Mạng lưới cấp nước: xây dựng hệ thống ống ngầm uPVC Ø100. Trục cứu hỏa bố trí trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ 150m.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Được thu gom qua hệ thống cống ngầm dọc các trục đường giao thông nội bộ sau đó được đưa về 2 tuyến cống chính D1000 đặt trên 2 trục đường Độc Lập và Lê Duẩn. Cả 2 tuyến cống được dẫn về cửa xả 1 đặt ở phía Nam (vị trí cửa xả được xác định theo bản đồ quy hoạch thoát nước mưa TL1/2.000).

- Tổ chức thoát nước một bên đối với các trục đường có lộ giới dưới 20m, còn các trục đường có lộ giới trên 20m tổ chức thoát nước 2 bên.

- Độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,9m.

- Quy trình thoát nước được tính toán theo tiêu chuẩn TCXD 51-1984
- Bên ngoài khu vực QH chưa có hệ thống thoát nước đô thị, trong giai đoạn đầu giải quyết thoát nước mưa tự thấm, tự chảy.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại B tại khu xử lý nước thải của dự án (Tiêu chuẩn chất lượng nước TCVN 5942-1995) mới được thải vào hệ thống công chung.
- Chất thải rắn được thu gom, phân loại bằng các thùng rác bố trí dọc các trục đường qui hoạch và đưa về bãi rác tập trung của đô thị.
- Cây xanh trong khu vực là loại cây bóng mát kết hợp cây cảnh quan, thảm cỏ phù hợp với tính chất của công trình và điều kiện khí hậu biển. Có giải pháp bảo vệ, tôn tạo cây xanh hiện có, hạ chế tối đa việc chặt phá cây xanh khi triển khai thực hiện qui hoạch.

g) Qui hoạch cấp điện:

Nhu cầu:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Số lượng	Mật độ XD	cosφ	Kc	Kdt	Ptt (KW)	Ptt*Kdt (KW)
1	Nhà biệt thự	6KW/hộ	52		0,85	0,8	0,6	249,6	149,7
2	Nhà biệt thự VIP	10KW/hộ	10		0,85	0,9	0,6	90	54
3	Khu thể thao	10KW/ha	0,2126		0,85	0,8	0,6	1,7	1,2
4	Thương mại-dịch vụ	400KW/ha	0,3054	24,82	0,85	0,8	0,6	24	14,5
5	Hành chính-hội nghị	400KW/ha	0,3598	42,56	0,85	0,8	0,6	49	29,5
6	Công viên cây xanh	10KW/ha	1,0104		0,85	0,8	0,6	8,0	5,0
7	Chiều sáng giao thông-sân sinh hoạt	50KW/ha	1,0377		0,85	0,9	0,6	467	289,2
8	TỔNG	Q=1+2+3+4+5+6+7+8							543,1
9	Dự phòng	10%Q							54,3
10	TỔNG CÔNG SUẤT YÊU CẦU								597,4

- Nguồn cấp: lấy từ trạm 110kV kéo về trên đường Lê Duẩn, thay thế trạm 250kVA-22kV/0.4kV (theo đồ án QHCT tỉ lệ 1/2000); thành trạm 560kVA-22kV/0.4kV và xây dựng thêm 1 trạm biến áp có dung lượng 630kVA-22kV/0.4kV để cung cấp cho dự án. Hai trạm biến áp này được lấy điện từ đường điện trên không 22kV trên tuyến đường Lê Duẩn.

- Mạng lưới phân phối: dùng cáp ngầm hạ thế XLPE luôn trong các ống nhựa PVC chôn trong các đường cáp ngầm theo tiêu chuẩn, chạy dọc các trục đường giao thông nội bộ trong khu qui hoạch. Chiều sâu chôn cáp đảm bảo lớn hơn 0.9m.

h) Hệ thống thông tin liên lạc:

Nhu cầu:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Số lượng	Nhu cầu thuê bao
1	Nhà biệt thự	1 máy/căn	52	52
2	Nhà biệt thự VIP	1 máy/căn	10	10
3	Khu thể thao	3 máy/ha	0,2125	1 máy
4	Thương mại-dịch vụ	22 máy/ha	0,3034	7
5	Hành chính-hội nghị	20 máy/ha	0,3598	7
6	Công viên cây xanh	0 máy/ha	1,0104	0
7	Giao thông-sân sinh hoạt	0 máy/ha	1,0377	0
	Tổng			77
10	Số thuê bao dự phòng	15%		12
11	Tổng thuê bao yêu cầu, có tính đến dự phòng			89

- Từ tổng đài cơ sở 200 số đặt trong khu vực quy hoạch tiến hành lắp đặt cáp dẫn thông tin về các tủ MDF.

- Tủ cáp vào là loại đặt nổi ngoài trời, tín hiệu cáp ngầm, tủ cáp thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP55 được đặt trên bề mặt bê tông. Từ tủ cáp dẫn đến các MDF, thông qua đường cáp có hệ thống chống nước dẫn đến các tủ phân phối. Từ tủ này sẽ được đưa vào từng công trình cụ thể trong dự án.

6. **Đánh giá tác động môi trường:** Trên cơ sở đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC) như trong nội dung của đồ án QH, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở cho việc thực hiện. Lưu ý: phải có giải pháp chống xói lở bờ biển tại khu 2 của dự án.

IV. PHÂN KỲ ĐẦU TƯ:

- Năm 2008: tiến hành khảo sát thiết kế quy hoạch, xin phép xây dựng.
- Năm 2009: hoàn thành tất cả các thủ tục xây dựng, tiến hành xây dựng hạ tầng, một số công trình.
- Năm 2010: xây dựng công trình, hoàn thành và đưa công trình vào sử dụng.

V. DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

(Theo Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này)

VI. PHÊ DUYỆT VÀ BAN HÀNH HỒ SƠ:

TT	Tên bản đồ	Tỉ lệ
1	Bản đồ vị trí và liên hệ vùng	1/10.000
2	Bản đồ đánh giá hiện trạng	1/500
3	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1/1000
4	Bản đồ phân khu chức năng	1/500
5	Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6		1/500

7	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ	1/500
8	giới	1/500
9	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước bẩn và VSMT	1/500
13	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500
14	Bản đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng	1/500
15	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	-
16	Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ	-
17	thuật	-
	Thuyết minh tổng hợp	
	Điều lệ quản lý	
	Thiết kế mẫu công trình chính	

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Đồ án qui hoạch là cơ sở để chủ dự án và các cơ quan chức năng, cơ quan quản lý lãnh thổ làm căn cứ quản lý xây dựng, quản lý sử dụng đất đai, cơ lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, làm cơ sở thiết kế các hạng mục công trình theo qui hoạch;

- Chủ đồ án phối hợp đơn vị tư vấn tiến hành cắm mốc tại điểm giao các tìm đường qui hoạch theo đồ án được duyệt. Đưa các thông số kỹ thuật chủ yếu của đồ án ra thực địa và tổ chức nghiệm thu quản lý nhằm tránh các sai số kỹ thuật khi triển khai dự án.

- Sau khi đồ án qui hoạch được duyệt chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Tuy Hòa tổ chức công bố rộng rãi, công khai đồ án qui hoạch đến mọi tổ chức, cá nhân. Chủ đầu tư, các cơ quan quản lý lãnh thổ (UBND thành phố Tuy Hòa), cơ quan quản lý đất đai (Sở Tài Nguyên và Môi Trường) theo đúng chức năng quyền hạn phối hợp với các cơ quan chức năng chuyên môn liên quan để quản lý việc xây dựng theo đúng qui hoạch được duyệt.

- Các thủ tục liên quan tiếp theo thực hiện theo đúng các qui định tại Quyết định số 1149/2007/QĐ-UBND ngày 03/7/2007 và Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 1103/2007/QĐ-UBND ngày 19/6/2007 của UBND tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND Tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Biên Xanh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Lưu: VT-S5.12(10b).



Phạm Ngọc Chi