

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

Số : 959^A /QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 13 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre,
phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng
về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án qui hoạch xây
dựng, qui hoạch đô thị.

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 09/02/2007 của UBND tỉnh về
việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đảo Hòn Tre,
thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà;

Căn cứ Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/9/2011 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể Bảo tồn, Tôn tạo và Phát huy giá trị
vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UB ngày 01/06/2007 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên văn hóa và Du
lịch sinh thái Vinpearlland - đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 08/09/2011 của UBND tỉnh
Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể Bảo tồn, Tôn tạo và Phát
huy giá trị vịnh Nha Trang;

Căn cứ Quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh
về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu công
viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland;

Căn cứ Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của UBND tỉnh
về việc điều chỉnh Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 10/09/2014 của UBND
tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu biệt thự,
khách sạn phía Tây Bắc Khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái
Vinpearlland;



Căn cứ Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland;

Căn cứ Công văn số 1425/UBND-XDND ngày 04/03/2016 của UBND tỉnh về việc Chủ trương mở rộng và đầu tư hoàn thiện dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland;

Căn cứ Công văn số 2215/UBND-XDND ngày 04/4/2016 của UBND tỉnh về việc xin ý kiến thỏa thuận mở rộng để đầu tư hoàn thiện Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang.

Căn cứ Công văn số 1308/BVHTTDL-DSVH ngày 19/4/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc mở rộng Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Công văn số 2289/BQP-TM ngày 21/3/2016 của Bộ Quốc phòng Về việc thỏa thuận địa điểm mở rộng các dự án của Công ty Cổ phần Vinpearl trên đảo Hòn Tre, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 576/TB-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh kết luận về việc nghe báo cáo các nội dung liên quan về đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch, hoán đổi, mở rộng diện tích các dự án thuộc Đảo Hòn Tre;

Căn cứ Công văn số 9452/UBND-XDND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh về việc đề nghị có ý kiến thỏa thuận việc mở rộng dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Công văn số 5432/BVHTTDL-DSVH ngày 30/12/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc mở rộng Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland tại đảo Hòn Tre, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 735/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vinpearlland tại Tờ trình số 37/CV-VPL/2017 ngày 10/04/2017 V/v Xin thẩm định và phê duyệt đề án điều chỉnh, mở rộng QHCT tỷ lệ 1/500 Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland và Kết quả thẩm định đề án điều chỉnh quy hoạch số 1057/SXD-KTQH ngày 11/4/2017 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang:

I. Tên đề án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

II. Địa điểm, quy mô, giới hạn khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

1. Địa điểm: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang.

2. Quy mô, diện tích.

- Diện tích mặt đất nghiên cứu điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết là **642.601m²**, trong đó bao gồm:

+ Phần đất thuộc dự án Khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland đã phê duyệt có diện tích: **398.695 m²** (theo Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa).

+ Phần đất mở rộng về phía biển có diện tích: **55.949m²** (theo nội dung công văn số 2215/UBND-XDNĐ ngày 04/4/2016 của UBND tỉnh và công văn số 1308/BVHTTDL-DSVH ngày 19/4/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch). Bao gồm phần nằm trong mặt biển đã thuê của dự án Công viên văn hóa có diện tích 50.896m², phần nằm trong mặt biển đã thuê của dự án Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 185m²; phần nằm ngoài mặt biển đã thuê có diện tích 4.868m².

+ Phần đất mở rộng về phía núi có diện tích: **155.245m²** (theo nội dung công văn số 2215/UBND-XDNĐ ngày 04/4/2016 của UBND tỉnh, công văn số 1308/BVHTTDL-DSVH ngày 19/4/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và công văn số 2289/BQP-TM ngày 21/3/2016 của Bộ Quốc phòng) bao gồm khu vực xây dựng công viên Safari có diện tích 150.470m² và khu vực xây dựng chũr Vinpearlland có diện tích: 4.775m².

+ Phần đất mở rộng về phía biển có diện tích: **32.712 m²** (theo nội dung công văn số 9452/UBND-XDNĐ ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh và công văn số 5432/BVHTTDL-DSVH ngày 30/12/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch). Bao gồm phần nằm trong mặt biển đã thuê có diện tích 6.439 m²; phần nằm trong mặt biển xin thuê thêm có diện tích 23.439 m²; phần thuộc mặt biển của dự án Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 1.803 m²; phần thực hiện lấn biển mới có diện tích 1.031 m².

- Khu vực mặt biển có diện tích: **115.117m²**, trong đó bao gồm:

+ Phần mặt biển đã thuê còn lại sau khi thực hiện lấn biển ở trên có diện tích: **45.977m²** (theo quy hoạch đã duyệt tại Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015, phần mặt biển xin thuê có diện tích 103.312m² trừ đi phần thực hiện lấn biển ở trên có diện tích 57.335m²).

+ Phần mặt biển xin thuê thêm còn lại sau khi lấn biển có diện tích: **26.577m²** (theo nội dung công văn số 2215/UBND-XDNĐ ngày 04/4/2016 của UBND tỉnh và công văn số 1308/BVHTTDL-DSVH ngày 19/4/2016 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, phần mặt biển xin thuê thêm có diện tích 50.016 m²).

+ Phần mặt biển xin thuê bổ sung mới có diện tích **42.563 m²**.

III. Mục tiêu, tính chất: Khu công viên vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật, thể thao, ẩm thực hội nghị - hội thảo.

IV. Nội dung đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch.

1. Nội dung điều chỉnh chính.

a. Phần đất thuộc Khu công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland đã được phê duyệt với diện tích 398.695 m² (theo Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/7/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

*** Các khu vực giữ nguyên, không điều chỉnh.**

- Khu công viên văn hóa (ký hiệu CV) bao gồm 03 ô đất CV-1: Khu thể giới nước Vinpearl; CV-2: Nhà hát ngoài trời, phố mua sắm Vinpearl; CV-3: Công viên trung tâm Vinpearl.

- Khu trung tâm hội nghị (ký hiệu HNG) bao gồm 02 ô đất HNG-1 và HNG-2.

- Khu mô hình chùa Việt (ký hiệu CHV).

- Khu trạm xử lý nước thải (ký hiệu TXL).

- Khu đất bãi tắm (ký hiệu BT1).

- Đất cây xanh sinh thái (ký hiệu CX); diện tích các ô đất cây xanh CX-1-2, CX-3, CX-4-2, CX-5, CX-6, CX-8-1. Điều chỉnh giảm một phần diện tích các ô CX-2-1, CX-2-2, CX-4-1.

* **Khu vực điều chỉnh:** Phần đất thuộc diện tích nằm trong ranh giới đã được phê duyệt nhưng chuyển đổi chức năng sử dụng đất, điều chỉnh giảm gồm các ô:

- Ô đất có chức năng Khu ẩm thực (NHA) có diện tích: 16.343m² gồm các chức năng như: Làng ẩm thực, sông nhân tạo, khu phố châu âu... được chuyển đổi xây mới thành Khu công viên văn hóa (CV-4): nhà gương, bảo tàng Vinpearl Land.

- Đất cây xanh sinh thái tại các ô CX-2-1, CX-2-2, CX-4-1 trong khu vực thuộc ranh giới đã được phê duyệt được điều chỉnh giảm diện tích: 10.287m² do bố trí khu CV-5, bể chứa nước thải chưa xử lý và đường giao thông.

b. Phần đất mở rộng (thuộc phần mở rộng về phía biển và phần mở rộng về phía núi).

- Khu bể biểu diễn cá heo (ký hiệu BHC): Xây dựng mới khu khán đài biểu diễn cá heo (thực hiện xoay ngang và mở rộng so với khán đài hiện hữu). Mở rộng thêm khu vực nhà hàng phục vụ cho khách du lịch sau khi xem biểu diễn cá heo.

- Khu đất bãi tắm (ký hiệu BB-2): Điều chỉnh tăng 4.374m² để cải tạo khu bãi biển hiện hữu và xây dựng khu thể thao bãi biển.

- Khu công viên văn hóa, khu trò chơi (ký hiệu CV-4): Tại khu vực mở rộng ranh giới về phía biển xây mới khu vực công viên văn hóa, trò chơi với diện tích 45.652m² gồm các chức năng như: Lâu đài cổ tích, thú nhún, ong bay, sân chơi KID, cốc xoay, voi bay, magic bike, hồ cảnh; đu quay dây văng; xe điện đung; thủy cung mở rộng; nhà hàng phục vụ khu vực bể bơi cá heo; khu game indoor: xây mới các khu rạp chiếu phim 4D, bật nhún, đoàn tàu bắn súng tương tác, tương tác chuyển động cơ thể, vườn cổ tích ngoài trời dành cho trẻ nhỏ...

- Khu công viên Safari (ký hiệu CV-5): Tại khu vực mở rộng ranh giới về phía núi xây mới công viên, vườn thú, đu quay.. với diện tích 135.485m² gồm các chức năng: khu vực đu quay: xây dựng mới trò chơi đu quay; khu nhà kính; khu vườn thú đầy đủ các loại thú như: sư tử, chà vá, khỉ, vượn....; bệnh viện thú y.

- Khu nhà hàng (ký hiệu NHA): Tại khu vực mở rộng ranh giới về phía biển xây dựng bổ sung khu làng ẩm thực, shop.. với diện tích 28.019m² gồm các chức năng: Làng ẩm thực: Xây dựng mới hướng về phía mặt biển; khu shopping: xây dựng mới cạnh khu làng ẩm thực;

- Khu quảng trường (ký hiệu QT): Gồm khu vực mở rộng về phía biển và khu vực mở rộng về phía núi với tổng diện tích 15.369m² gồm các chức năng:

+ Xây dựng quảng trường, bến tàu với diện tích 10.594m² sức chứa từ 5500 đến 7500 người, kết hợp công chính Vinpearlland với quy mô lớn tạo điểm nhấn, tầm nhìn cho khu vực.

+ Bổ sung chức năng đất quảng trường về phía núi với diện tích: 4.775m² để xây dựng chữ "VINPEARLLAND".

- Đất cây xanh sinh thái (ký hiệu CX-8-2): Điều chỉnh tăng 11.230m² tại khu vực phía Đông công viên Safari.

- Đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu TXL): Bố trí mới trạm xử lý công suất 4000 m³/ngày với diện tích 834m².

2. Quy hoạch sử dụng đất.

2.1. Quy hoạch sử dụng đất.

**Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất giữa
QHCT 1/500 đã phê duyệt và QHCT 1/500 xin điều chỉnh, mở rộng**

THEO QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT (Quyết định số 1749/QĐ-UBND ngày 01/07/2015)				THEO QUY HOẠCH ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH				GHI CHÚ
KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	
KHU VỰC NẪM TRONG RANH GIỚI DỰ ÁN ĐÃ PHÊ DUYỆT								
CV	ĐẤT CÔNG VIÊN	147.669	37,04	CV	ĐẤT CÔNG VIÊN	172.180	26,79	Điều chỉnh tăng 24.511 m ² tại một phần CV-4, CV-5
NHA	ĐẤT KHU ẨM THỰC	16.343	4,10					Điều chỉnh chức năng thành Công viên văn hóa (thuộc CV-4)
HNG-1	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	15.946	4,00	HNG-1	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	15.946	2,48	Giữ nguyên
HNG-2	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	37.036	9,29	HNG-2	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	37.036	5,76	Giữ nguyên
CHV	ĐẤT KHU MÔ HÌNH CHÙA VIỆT	30.548	7,66	CHV	ĐẤT KHU MÔ HÌNH CHÙA VIỆT	30.548	4,75	Giữ nguyên
TXL	ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	2.370	0,59	BCXL	ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	2.805	0,44	Điều chỉnh tăng 435 m ² tại ô đất BCXL-2
BB-1	ĐẤT BÃI TẮM	9.325	2,34	BB-1	ĐẤT BÃI TẮM	9.325	1,45	Giữ nguyên
CX-1-2, CX-2-1, CX-2-2, CX-3, CX-4-1, CX-4-2, CX-5, CX-6, CX-8-1	ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI	124.943	31,34	CX-1-2, CX-2-1, CX-2-2, CX-3, CX-4-1, CX-4-2, CX-5, CX-6, CX-8-1	ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI	114.656	17,84	Điều chỉnh giảm 10.287m ² do giảm diện tích các ô CX-2-1; CX-2-2; CX-4-1
	ĐẤT GIAO THÔNG	14.515	3,64		ĐẤT GIAO THÔNG	16.199	2,52	Điều chỉnh tăng 1.684 m ²
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT		398.695	100,0	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT		398.695	62,04	
KHU VỰC RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG								
				BB-2	ĐẤT BÃI TẮM	4.374	0,68	Mở rộng ranh giới
				CV-4	ĐẤT CÔNG VIÊN	45.652	7,10	Mở rộng ranh giới
				CV-5	ĐẤT CÔNG VIÊN SAFARI	135.485	21,08	Mở rộng ranh giới
				NHA	ĐẤT KHU ẨM THỰC	28.019	4,36	Mở rộng ranh giới
				QT	ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG	15.369	2,39	Mở rộng ranh giới
				CX-8-2	ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI	11.230	1,75	Mở rộng ranh giới
				TXL	ĐẤT TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	834	0,13	Mở rộng ranh giới
					ĐẤT GIAO THÔNG	2.943	0,46	Mở rộng ranh giới
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT		398.695		TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH		642.601	100,00	TỔNG DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH TĂNG 243.906 m²
MẶT BIÊN								
MB-1	MẶT BIÊN	103.312		MB-1	MẶT BIÊN	45.977		Điều chỉnh giảm 57.335m ² do thực hiện lấn biển
				MB-2	MẶT BIÊN	69.140		Mặt biển thuê thêm

2.2. Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau khi điều chỉnh

TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DT LÔ (m ²)	DT XÂY DỰNG (m ²)	DT SẢN (m ²)	SL CÔNG TRÌNH	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH			TỶ LỆ (%)
							MĐXD (%)	TC (tầng)	HS SDD (lần)	
1	CV	ĐẤT CÔNG VIÊN	353.317	54.452	105.954					54,98
1.1	CV-1	Thế giới nước Vinpearl	62.083	7.450	14.900		12	2	0,24	
1.2	CV-2	Nhà hát ngoài trời, phố mua sắm Vinpearl	33.165	8.291	16.583		25	2	0,5	
1.3	CV-3	Công viên trung tâm Vinpearl	52.421	7.863	15.726		15	2	0,3	
1.4	CV-4	Công viên văn hóa	61.995	9.299	37.197		15	4	0,60	
1.5	CV-5	Công viên safari	143.653	21.548	21.548		15	1	0,15	
2	NHA	ĐẤT KHU ẨM THỰC	28.019	4.203	8.406		15	2	0,3	4,36
2.1	NHA-1		11.230	1.685	3.369		15	2	0,3	
2.2	NHA-2		16.789	2.518	5.037		15	2	0,3	
3	HNG-1	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	15.946	5.581	11.162		35	2	0,7	2,48
4	HNG-2	ĐẤT TRUNG TÂM HỘI NGHỊ	37.036	12.963	25.925		35	2	0,7	5,76
5	CHV	ĐẤT KHU MÔ HÌNH CHÙA VIỆT	30.548	3.666	7.332		12	2	0,24	4,75
6		ĐẤT KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI	3.639	1.092	1.342		30	1-2	0,37	0,57
6.1	BCXL-1	Bể chứa nước thải chưa xử lý 1	2.370	711	711		30	1	0,3	0,37
6.2	BCXL-2	Bể chứa nước thải chưa xử lý 2	435	131	131		30	1	0,3	0,07
6.3	TXL	Trạm xử lý nước thải	834	250	500		30	2	0,6	0,13
7	BB	ĐẤT BÃI TẮM	13.699							2,13
7.1	BB-1	Bãi tắm khu thế giới nước	9.325							
7.2	BB-2	Bãi tắm khu thế giới nước	4.374							
8	CX	ĐẤT CÂY XANH SINH THÁI	125.886							19,59
8.1	CX-1-2	Đất cây xanh sinh thái	5.706							
8.2	CX-2-1	Đất cây xanh sinh thái	18.332							
8.3	CX-2-2	Đất cây xanh sinh thái	30.481							
8.4	CX-3	Đất cây xanh sinh thái	9.045							
8.5	CX-4-1	Đất cây xanh sinh thái	2.812							
8.6	CX-4-2	Đất cây xanh sinh thái	42.711							
8.7	CX-5	Đất cây xanh sinh thái	4.107							
8.8	CX-6	Đất cây xanh sinh thái	856							
8.9	CX-8-1	Đất cây xanh sinh thái	606							
8.10	CX-8-2	Đất cây xanh sinh thái	11.230							
9	QT	ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG	15.369	1.589	3.178					2,39
9.1	QT-1		10.594	1.589	3.178		15	2	0,3	
9.2	QT-2		4.775							
10		ĐẤT GIAO THÔNG	19.142							2,98
11		TỔNG CỘNG	642.601	83.545	163.298					100,0
	MB	MẶT BIÊN	115.117							
1	MB-1	Mặt biển	45.977							
1.1	MB-1-1		40.082							
1.2	MB-1-2		5.160							
1.3	MB-1-3		735							
2	MB-1	Mặt biển	69.140							
2.1	MB-2-1		53.966							
2.2	MB-2-2		15.174							
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP							13,00%			
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU							0,25			

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3.1 Giao thông.

** Giao thông đối ngoại:*

Các cửa ngõ giao thông chính:

- Từ cảng du lịch Vũng Me tại khu vực Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland và ga đến cáp treo thông qua tuyến đường khu vực tiếp cận Dự án từ phía Tây Bắc.

- Cảng quân sự Vũng Me được cải tạo, nâng cấp để trở thành cửa ngõ thứ 2, tiếp cận Dự án từ phía Nam. Chủ đầu tư đã đạt được thỏa thuận với Bộ Quốc phòng và Ban chỉ huy quân sự địa phương để được phép sử dụng cảng quân sự Vũng Me và tuyến đường quân sự từ cảng đi Mũi Cò cho mục đích dân dụng.

Ngoài ra để đáp ứng được nhu cầu di chuyển của khách du lịch vào mùa cao điểm, đề xuất việc xây dựng bến tàu kết nối trực tiếp với đất liền phục vụ riêng khu công viên văn hóa.

** Phân cấp mạng lưới giao thông:*

Hệ thống giao thông bên trong dự án bao gồm:

- Đường giao thông khu vực: Tuyến đường vào khu vực dự án từ phía cảng du lịch Vũng Me sẽ được mở rộng, nâng cấp với chiều rộng mặt cắt lòng đường 9m, chiều rộng lộ giới 11m.

- Đường giao thông chính: Đây là tuyến đường trục chính liên kết các khu vực chức năng. Chiều rộng mặt cắt lòng đường 7,5m, chiều rộng lộ giới 9,5m, mặt đường bê tông át phan, thoát nước xây đá mặt dưới chân ta luy dương, đảm bảo thoát nước tốt và ổn định nền đường.

- Tuyến đường quy hoạch mới: Quy hoạch tuyến đường chính tại khu vực mở rộng về phía núi để kết nối các phân khu chức năng sau khi quy hoạch khu vực cổng vào công viên Safari. Tuyến có chiều rộng mặt cắt lòng đường 7,0m, chiều rộng lộ giới 9,0m, mặt đường bê tông át phan, thoát nước xây đá mặt dưới chân ta luy dương, đảm bảo thoát nước tốt và ổn định nền đường.

- Ngoài ra trong từng khu đất còn có các tuyến đường dạo và đường đi bộ, các tuyến đường này sẽ được thiết kế căn cứ vào yêu cầu cụ thể của từng công trình có mặt cắt lòng đường từ 3÷3,75m.

3.2 San nền và thoát nước mưa.

** San nền:* Khu vực san nền trên nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, giảm thiểu tối đa khối lượng đào đắp, tại các khu vực xây dựng công trình được san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Tại các khu vực khác được giữ nguyên địa hình hiện trạng.

** Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước mưa chính là hướng Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây, chảy theo độ dốc từ cao xuống thấp, dòng chảy hướng xuống biển.

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ công viên trung tâm và khu vực mở rộng do lấn biển: Nước mưa được thu gom qua các tuyến mương hiện có và được thoát xuống biển.

+ Lưu vực 2: Bao gồm các khu vực CX-1-2, CX-2-1, CX-4-2 và một phần ô CV-5: nước mưa lưu vực này được thu gom vào tuyến mương 600x800, 800x800, 800x1000 và thoát theo tuyến mương theo trục đường mặt cắt 1-1 đã phê duyệt.

+ Lưu vực 3: Một phần ô CV-5: Nước mưa được thu gom vào tuyến mương quy hoạch mới và thoát qua khu vực khe núi tự thủy và dẫn ra biển.

- Lưu lượng nước mưa đáng kể thấm qua các khu vực cây xanh mọc trên sườn núi chảy xuống đường và khu vực san lấp xây dựng. Do vậy, dọc theo trục đường để những mương bê tông tại những điểm thấp bố trí hố ga thu nước mưa, sau đó dùng cống tràn $\Phi = 1250$ mm bằng ngang đường, dẫn xả xuống biển tại những vị trí thích hợp.

** Phương án xây dựng cống rãnh thoát nước mưa:*

- Cao độ khu vực nghiên cứu xây dựng chênh lệch lớn, từ 10m ÷ 100m, thuận tiện cho việc thoát nước.

- Đối với khu có sườn mái ta-luy thiết kế hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng mương xây đá hộc B600 H800, B800 H1000 đón nước mưa từ sườn mái ta-luy xuống sau đó thu về hệ thống mương và thoát ra biển.

3.3 Cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 1. 1.900 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp nước cho khu vực dự án từ bể chứa 5.000m³. Nước được chở từ đất liền bằng xà lan chuyên dụng, được bơm lên bể chứa trung chuyển có dung tích W = 150m³ đặt gần biển. Sau đó dùng bơm tăng áp bơm lên bể chứa áp lực W = 5.000m³ ở phía Đông khu vực. Bể chứa nước đặt ở cao độ +56m.

- Nước được cấp đến các khu vực của dự án theo phương pháp tự chảy đối với các khu vực có địa hình thấp và trạm bơm tăng áp đối với khu vực có địa hình cao.

** Mạng lưới cấp nước:*

- Mạng lưới được thiết kế với các đường ống chính D150 và D100mm, các đường ống nhánh D100mm, D75mm, các đường ống phân phối D50mm.

- Mạng lưới được thiết kế theo kiểu mạng nhánh và một vòng chính D150-D100mm. Đường ống được thiết kế đến chân công trình.

- Trụ chữa cháy cho khu vực được thiết kế trên các đường ống có đường kính D=100mm trở lên, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy không quá 150m.

- Xây dựng hố van tại đầu các vị trí có đường kính ống ≥ 100 mm.

** Giải quyết khi có cháy:*

- Nước chữa cháy thiết kế theo tiêu chuẩn phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình (TCVN 2622-1995) do Bộ Xây Dựng ban hành.

- Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa sẽ lấy nước từ các họng chữa cháy bên ngoài công trình trên các đường ống cấp nước $\Phi \geq 100$, hoặc có thể lấy nước từ các hồ tạo cảnh trong khu sân Golf (dự án lân cận) để cấp nước chữa cháy khi cần thiết.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy theo dạng áp lực thấp.

3.4 Thoát nước bản và vệ sinh môi trường.

** Giải pháp thoát nước thải:*

Khu vực lập dự án sẽ xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn bằng hệ thống cống ngầm nhựa uPVC D300 và D400. Hệ thống thoát nước thải gồm:

** Thoát nước trong nhà:*

Nước thoát được bố trí 2 hệ riêng là:

+ Thoát phân, tiêu.

+ Thoát nước tắm, giặt, rửa.

Nước thoát phân, tiêu được xử lý cục bộ qua bể tự hoại (chứa, lắng, lọc).

* *Thoát nước ngoài nhà:*

- Cống D300 được bố trí thoát nước thải cho các dãy nhà và các đường nhánh, đường chính trong khu dự án. Mạng lưới thoát nước thải bố trí dạng tự chảy. Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,50 mét (tính đến đỉnh cống). Độ dốc tối thiểu của cống D300 là $i(\min) = 0,0035$.

- Cống D400 là cống chính đưa nước thải về khu xử lý. Độ dốc tối thiểu của cống D400 là $i(\min) = 0,0025$.

Nước thải sinh hoạt (phân, tiêu...) sau khi xử lý cục bộ qua bể tự hoại và nước thải tắm, rửa... sẽ được dẫn vào hệ thống ống thoát nước thải chung trên đường thông qua các ga thu dẫn đến hệ thống xử lý tập trung phía Đông dự án với công suất 3.700m³/ngđ, nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt theo quy chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả vào các hồ để lấy nước tưới cây, rửa đường.

* *Vệ sinh môi trường:*

- Tổng lượng chất thải rắn trong ngày:

Qtổng = 6,9 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân chia thành 02 loại:

+ CTR vô cơ gồm: Kim loại, giấy, bao bì, thủy tinh,... Các loại này được định kỳ thu gom đưa đi tái chế.

+ CTR hữu cơ gồm: Lá cây, rau, quả, củ,... được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý của đô thị.

- Toàn khu vực sẽ được xây dựng mạng lưới điểm gom chất thải rắn. Mỗi điểm đặt 01 thùng rác dung tích 0,8 – 1 m³ có nắp đậy. Các thùng rác này được đặt ở những nơi thuận tiện cho khách bỏ rác hoặc được các nhân viên phục vụ thu gom để đưa về các xe rác, sau đó các xe rác này được đẩy đến điểm quy định (nơi tập kết rác), sau đó rác được đóng vào container, bao chứa và chở về đất liền bằng tàu chuyên dụng để xử lý tập trung tại điểm quy định của thành phố Nha Trang.

3.5 Cấp điện.

* *Nhu cầu dùng điện:*

Tổng nhu cầu dùng điện tính toán trong khu vực quy hoạch $P_{tt} = 2.957,1$ Kw (với hệ số không đồng thời $k=0.8$), tổng nhu cầu cấp điện cho toàn bộ dự án là 3.478,9KVA. Tương đương 02 trạm biến áp 400kVA, 03 trạm biến áp 560kVA, 01 trạm 1200 kVA.

* *Nguồn điện:*

Dùng nguồn điện trạm phát điện diesel công suất 6x1250 KVA hiện có.

* *Tuyến cao thế:*

Toàn bộ tuyến cao thế cấp điện cho các trạm biến áp dùng cáp ngầm cao thế có đặc tính chống thấm dọc CU-XLPE (3x240) được đặt ngầm trực tiếp trong đất theo rãnh cáp. Rãnh cáp được bố trí dọc đường. Các đoạn cắt qua đường giao thông, cáp được luồn trong ống thép D150.

* *Mạng lưới hạ thế:*

