

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN**

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

Số: 2288./ QĐ-UBND

Long Điền, ngày 10. tháng 9 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500
Khu Du Lịch Hồng Quang Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN

Căn cứ luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003-QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;

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

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

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

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: 4492/QĐ - UBND, ngày 11/12/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Long Điền đến năm 2020;

Căn cứ quyết định số 1467/QĐ-UBND ngày 09/6/2010 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch phát triển du lịch huyện Long Điền đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Công văn số 3322/UBND.XD ngày 16/06/2006 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thỏa thuận địa điểm đề lập dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch Hồng Quang Long Hải, huyện Long Điền;

Căn cứ Quyết định số 05/QĐ – UBND ngày 03/01/2007 của UBND Huyện Long Điền về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu du lịch Hồng Quang Long Hải, Thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 132/TB-UBND ngày 28/4/2010 của UBND huyện Long Điền về việc kết luận của đồng chí Lê Thanh Dũng, bí thư huyện ủy - chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp làm việc về qui hoạch của dự án Khu nghỉ dưỡng sinh thái Long Hải và bãi biển Rong Đỏ. Khu du lịch Hồng Quang, và Khu du lịch Long Hải ngày 21/4/2010;

Căn cứ Quyết định số 1285/QĐ – UBND ngày 23/6/2010 của UBND Huyện Long Điền về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu du

lich Hồng Quang Long Hải, Thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Xét tờ trình số 34/CV-QH ngày 18/8/2010 của Công ty TNHH Hồng Quang và báo cáo thẩm định số: 194 /BC-QH-CT ngày 08 tháng 9 năm 2010 của Phòng Kinh Tế Hạ Tầng về việc thẩm định đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch Hồng Quang Long Hải - huyện Long Điền. (kèm theo hồ sơ bản vẽ thiết kế qui hoạch của dự án).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch Hồng Quang Long Hải - huyện Long Điền của chủ đầu tư là Công ty TNHH Hồng Quang, với nội dung như sau:

1./ Vị trí, ranh giới quy hoạch:

Thuộc địa phận thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tổng diện tích khu qui hoạch: khoảng 50.351m², tứ cận như sau:

- . Phía Đông - Bắc : giáp Khu du lịch nghỉ dưỡng Kỳ Vân (Anoasis).
- . Phía Tây - Nam : giáp Khu di tích Mộ Cô.
- . Phía Đông - Nam : giáp Biển Đông.
- . Phía Tây - Bắc : giáp đất của dân

2./ Quy mô và tính chất:

- Diện tích khu qui hoạch khoảng: 50.351m²;
- Công suất phục vụ: 800 người;
- Tính chất: là Khu du lịch nghỉ dưỡng dạng resort.

3./ Quy hoạch sử dụng đất đai:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

TT	LOẠI ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /ng)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	37,871	30.297	60,172
	a. Biệt thự		18.624	36,988
	b. Khách sạn		11.673	23,183
2	Đất cây xanh	9,257	7.406	14,709
3	Đất giao thông	11,728	9,383	18,635
4	Đất khác	4,081	3,265	6,484
	CỘNG		50.351	100,00

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	LÔ ĐẤT	LOẠI ĐẤT	HỆ SỐ SDD	DIỆN TÍCH (m ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO	SỐ CĂN
1	A	Đất ở		6.130					9
	A1	Biệt thự	0.60	635	213	381	33.5%	3	
	A2	Biệt thự	0.53	725	213	381	29.4%	3	
	A3	Biệt thự	0.53	714	213	381	29.8%	3	
	A4	Biệt thự	0.52	736	213	381	28.9%	3	

	A5	Biệt thự	0.50	760	213	381	28.0%	3	
	A6	Biệt thự	0.54	705	213	381	30.2%	3	
	A7	Biệt thự	0.63	605	213	381	35.2%	3	
	A8	Biệt thự	0.63	601	213	381	35.4%	3	
	A9	Biệt thự	0.59	649	213	381	32.8%	3	
2	B	Đất ở		3.645					6
	B1	Biệt thự	0.66	579	213	381	36.8%	3	
	B2	Biệt thự	0.64	592	213	381	36.0%	3	
	B3	Biệt thự	0.64	592	213	381	36.0%	3	
	B4	Biệt thự	0.52	734	213	381	29.0%	3	
	B5	Biệt thự	0.76	500	213	381	42.6%	3	
	B6	Biệt thự	0.59	648	213	381	32.9%	3	
3	C	Đất ở		3.646					6
	C1	Biệt thự	0.64	596	213	381	35.7%	3	
	C2	Biệt thự	0.54	705	213	381	30.2%	3	
	C3	Biệt thự	0.65	588	213	381	36.2%	3	
	C4	Biệt thự	0.67	565	213	381	37.7%	3	
	C5	Biệt thự	0.64	592	213	381	36.0%	3	
	C6	Biệt thự	0.64	600	213	381	35.5%	3	
4	D	Vip resident	0.51	2.458	1.251	2.294	50.9%		1
5	E	Đất ở		2.745					10
	E1	BT Song Lập	0.81	510	196	414	38.4%	2	
	E2	BT Song Lập	0.68	610	196	414	32.1%	2	
	E3	BT Song Lập	0.70	594	196	414	33.0%	2	
	E4	BT Song Lập	0.69	600	196	414	32.7%	2	
	E5	BT Song Lập	0.96	431	196	414	45.5%	2	
6	F1	Khách sạn	2.08	7.119	2.193	14.779	30.8%	8	217
7	F2	Nhà hàng		1.589				2	
8	G1	Bar- hồ bơi		1.835					
9	G2	Bar- hồ bơi		1.130					
10	H	Bãi đậu xe		1.078					
11	I	sân tennis		1.331					
12	K	khả phục vụ		662					
13	L	Hạ tầng KT		393					
14	L1	Trạm trung chuyển		56					
15	L2	Trạm trung chuyển		20					
16	M	Đất cát		513					
17		Đất giao thông		7,624					
18		Đất cây xanh GT		681					
19		Đất cây xanh CV		7.406					
20		Cầu tàu		290					
TỔNG CỘNG				50.351					

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1 San nền:

Cao độ thiết kế của dự án tương đối lớn so với địa hình khu vực. Nguyên nhân là do lấy cao độ chung bằng với tuyến đường vào khu dự án. Các số liệu như sau:

- Tổng diện tích san lấp là : 50.351m² , trong đó:
 - Diện tích khu vực giữ nguyên hiện trạng là : 36.575,4m²
 - Diện tích khu vực đào là : 10.207m²
 - Diện tích khu vực đắp là : 3.7568,4m²
 - Chiều đào trung bình là : 2.8m
 - Chiều đắp trung bình là : 4.2m
 - Khối lượng đất đào trung bình là : 23.072,8m³
 - Khối lượng đất đắp trung bình là : 13.777,5m³
 - Khối lượng đất bóc lớp hữu cơ dày 0,2m là : 2.755m³
- Tổng khối lượng đất cần chở đến có kể đến hệ số nén lún là : 9.295,3m³

4.2 Giao thông

- Giao thông đối ngoại: tận dụng tuyến giao thông hiện hữu vào khu qui hoạch. cải tạo mở rộng với lộ giới 17m là tuyến chính. Mặt đường kết cấu bằng nhựa bê tông nóng.

- Giao thông nội bộ: các tuyến giao thông phụ nối từ giao thông chính dẫn vào các khu chức năng lộ giới từ 10-11m. Mặt đường kết cấu nhựa bê tông nóng

- Bãi đậu xe được thiết kế chung cho toàn khu vực, đảm bảo số chỗ đỗ xe cần thiết cho dự án.

BẢNG THÔNG KÊ ĐẤT GIAO THÔNG

TT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT (M.C)	KÍCH THƯỚC (m)		DIỆN TÍCH (m ²)
			LỘ GIỚI	CHIỀU DÀI	
I	Giao thông đối ngoại	Không tính vào phần qui hoạch			
1	Đường trục chính	A-A	3 + 11 + 3 = 17		
II	Giao thông nội bộ				6.541,48
1	Đường số 1	B-B	2 + 6 + 2 = 10	144,04	1.440,4
2	Đường số 2	B-B	2 + 6 + 2 = 10	171,21	1.712,1
3	Đường số 3	B-B	2 + 6 + 2 = 10	255,76	2.557,6
4	Đường số 4	C-C	11	75,58	831,38
III	Bãi đậu xe				1.078
IV	TỔNG CỘNG				7.619,5

4.3 Cấp nước:

+ Nhu cầu sử dụng nước:

· Nước dùng cho sinh hoạt: 100 m³ /ngđ.

· Nước chữa cháy: 163m³, trong 03 giờ liên tục.

+ Nguồn nước lấy từ đường ống cấp chung D200 trên tuyến tỉnh lộ 44A;

+ Đường ống chính sử dụng ống PVCφ114-200. từ tuyến ống chính. đầu nối vào các khu vực sử dụng nước bằng hệ thống ống nhỏ hơn;

+ Cấp nước chữa cháy: dựa vào mạng cấp nước chính φ100, bố trí các trụ lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ phù hợp

BẢNG THÔNG KÊ VẬT TƯ CẤP NƯỚC

TT	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống p200	m	240
2	Ống p114	m	198
3	Ống p90	m	551
4	Ống p50	m	146
5	Họng cứu hỏa	Bộ	8

4.4 Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thu vào hệ thống các hố ga bố trí trên các tuyến đường với khoảng cách phù hợp. Hướng thoát nước mưa được thiết kế theo hướng thoát từ chính giữa về xung quang, cụ thể thoát về hướng đường TL44A và thoát ra biển...Cống thoát nước chính khu qui hoạch dùng $\phi 600 - \phi 800$.

+ Các hố ga bố trí với khoảng cách phù hợp.

BẢNG THÔNG KÊ VẬT TƯ THOÁT NƯỚC MƯA

TT	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống p600	m	504
2	Cống p800	m	103
3	Hố ga	Cái	13

4.5 Thoát nước thải:

+ Lượng nước thải thiết kế: $80 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

+ Xây dựng bể xử lý công suất $1.200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Công suất bơm $18 \text{ m}^3/\text{h}$.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Dùng cống từ $\phi 80-250$ dẫn nước thải thu từ các hố ga tập trung về khu xử lý nước thải. Nước thải sau khi được xử lý sẽ bơm vào hệ thống thoát nước mưa chung của toàn khu qui hoạch. Bể lắng lọc được thiết kế đảm bảo khi xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

BẢNG THÔNG KÊ VẬT TƯ THOÁT NƯỚC MƯA

T.T	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống p80	m	124
2	Cống p100	m	197
3	Cống p150	m	146
4	Cống p200	m	436
5	Cống p250	m	160
6	Hố ga	Cái	56
7	Trạm XL nước thải $1200 \text{ m}^3/\text{ngđ}$	m^3	80

4.6 Cấp điện:

+ Nguồn cấp điện dự kiến đầu nối từ tuyến 22KV hiện hữu trên tuyến đường TL44A. Từ tính toán nhu cầu sử dụng điện, xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 1000KVA 22/0.4KV cho toàn khu dự án.

+ Hệ thống cấp điện cho dự án sử dụng phương án cấp điện ngầm, dây dẫn các loại như sau:

Dùng cho nhánh chính: cáp đồng bọc cách điện CXV/DSTA/PVC-600V ($3 \times 240 + 1 \times 150$), ($3 \times 150 + 1 \times 120$), ($3 \times 120 + 1 \times 95$).

Dùng cho nhánh phụ: cáp đồng bọc cách điện CXV/DSTA/PVC-600V (3x70+1x50). (3x50+1x25).

+ Chiếu sáng khu vực và chiếu sáng đường giao thông sử dụng đèn cao áp ánh sáng vàng Sodium 70W-220V hoặc bóng compact 22W-220V. Cáp đi ngầm, dùng loại CXV/DSTA/PVC 3x25mm².

BẢNG THÔNG KÊ VẬT TƯ CÁP ĐIỆN

TT	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp đi nổi 22KV	m	600
2	Trạm biến áp 1000KVA-22/0,4KV	Trạm	01
3	Cáp ngầm hạ thế dùng chung	m	1.300
4	Cáp ngầm hạ thế dùng chiếu sáng	m	2.400

4.7. Môi trường:

+ Với quy mô và tính chất dự án như trên, rác thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ các công trình, và khối lượng không lớn. Biện pháp thu gom rác bằng cách bố trí các thùng rác tại các góc đường và công trình. Sau đó phải dùng xe chuyên dụng thu gom và chuyển tới khu xử lý rác của địa phương.

+ Với quy mô và tính chất dự án như trên, rác thải chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ các công trình, và khối lượng không lớn. Biện pháp thu gom rác bằng cách bố trí các thùng rác tại các góc đường và công trình. Sau đó phải dùng xe chuyên dụng thu gom và chuyển tới khu xử lý rác của địa phương.

5. Kinh phí thực hiện:

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ THỰC HIỆN

TT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN (VNĐ)
1	GIAO THÔNG	4.915.200.000
2	SAN NỀN	278.869.000
3	CÁP ĐIỆN	5.290.000.000
4	CÁP NƯỚC	259.000.000
5	THOÁT NƯỚC MƯA	1.001.000.000
6	THOÁT NƯỚC THẢI	401.000.000
7	CÂY XANH+THẨM CỎ	50.000.000
8	BIỆT THỰ	82.227.250.000
9	KHÁCH SẠN	187.218.400.000
10	CÔNG TRÌNH KHÁC	4.076.000.000
	TỔNG CỘNG	285.716.719.000

+ Nguồn vốn: do chủ đầu tư tự bố trí

6. Kế hoạch thực hiện:

- Quý III-IV/2010 : Hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư;
- Quý I/2011 : Khởi công công trình;
- Quý IV/2011 : Hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Công ty TNHH Hồng Quang là chủ đầu tư có trách nhiệm:

1- Nộp hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt cho UBND huyện Long Điền, Phòng Kinh Tế Hạ Tầng. UBND thị trấn Long Hải trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt;

2- Phối hợp với Phòng Kinh Tế Hạ Tầng và UBND thị trấn Long Hải để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người biết và kiểm tra việc thực hiện và tổ chức triển khai việc cắm mốc giới quy hoạch xây dựng trên thực địa;

3- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của quyết định này và các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành; phải có thỏa thuận về việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

Điều 3. Phòng Kinh Tế Hạ Tầng có trách nhiệm hướng dẫn và quản lý đầu tư xây dựng theo đúng Điều 1 của quyết định này và thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành khác:

Phòng Kinh Tế Hạ Tầng phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Long Hải và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Long Hải, Trưởng Phòng Kinh Tế Hạ Tầng, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính Kế hoạch, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Quang và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này thay thế Quyết định số 05/QĐ - UBND ngày 03/01/2007 của UBND Huyện Long Điền về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu du lịch Hồng Quang Long Hải, Thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu /.

Nơi nhận: *ltv*

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch huyện;
- Lưu: VT-TH.



CHỦ TỊCH *a*

Lê Thanh Dũng