

Số: /BC-PKTHT

Thuận Nam, ngày tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận

Phòng Kinh tế và Hạ tầng tiếp nhận Tờ trình của Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh về việc trình thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2020 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án

Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận

Căn cứ Quyết định số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Thông báo số 627-TB/HU ngày 30/11/2022 về kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận,

Căn cứ Thông báo số 100/TB-HĐTĐ ngày 03/11/2022 của Hội đồng Thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch huyện về Kết quả cuộc họp thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng báo cáo kết quả thẩm định với những nội dung chủ yếu như sau:

I. Thông tin chung về Đồ án Quy hoạch

1. Tên gọi: Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

2. Địa điểm: Xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

3. Chủ Đầu tư: Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh.

4. Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch Kiểm định Chất lượng Xây dựng Ninh Thuận.

5. Nguồn kinh phí lập điều chỉnh quy hoạch: Thuộc kinh phí của dự án do Chủ đầu tư phân bổ.

II. Điều kiện pháp lý xét duyệt Đồ án Quy hoạch

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đảm bảo các cơ sở pháp lý cần thiết để xem xét phê duyệt, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo, cụ thể:

(1) Quy mô các hạng mục và khu chức năng cơ bản phù hợp chủ trương đầu tư dự án được UBND tỉnh Ninh Thuận chấp thuận tại Quyết định số

421/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 và được điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 02/8/2021; đồng thời phù hợp Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận theo Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

(2) Ranh giới lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận nằm trong phạm vi dự án Khu Du lịch Vịnh Mũi Dinh đã Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Vịnh Mũi Dinh (Nay là Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh) và đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam phê duyệt Đồ án quy hoạch tại Quyết định số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021;

(3) Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được tổ chức báo cáo, lấy ý kiến các ban ngành, đoàn thể xã và cộng đồng dân cư xã Phước Dinh vào ngày 21/6/2022; Theo đó, các thành phần tham gia cơ bản thống nhất với các nội dung của Đồ án Quy hoạch

(4) Đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được gửi lấy ý kiến các Sở Ngành và được chỉnh sửa hoàn thiện theo các ý kiến góp ý về chuyên môn của Sở Ngành liên quan. Theo đó, 08/08 Sở Ngành cơ bản thống nhất đối với nội dung đồ án, các ý kiến góp ý đã được Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn lập quy hoạch phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng chỉnh sửa, hoàn thiện.

(5) Đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được Tổ chức họp báo cáo, thông qua Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch huyện Thuận Nam vào ngày 15/9/2022. Theo đó, Hội đồng thẩm định huyện đã có Thông báo số 100/TB-HĐTĐ Kết quả cuộc họp thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu Du lịch Vịnh Mũi Dinh.

(6) Đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được tổ chức báo cáo, xin ý kiến của Ban Thường vụ Huyện ủy vào ngày 29/11/2022. Theo đó, Ban Thường vụ Huyện ủy đã ban hành Thông báo kết luận số 627-TB/HU ngày 30/11/2022 đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Một số nội dung chính theo ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Huyện ủy đã được tiếp thu, giải trình cập nhật trong đồ án điều chỉnh quy hoạch, cụ thể:

- Chiều cao tối đa của khu dịch vụ du lịch, khách sạn là khoảng 12,6m tính từ cos +0,00, tương ứng với chiều cao tối đa của mỗi tầng là 4,2m. Chiều cao trên thấp hơn chiều cao quy định phải lấy ý kiến của Bộ Tổng Tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam (việc lấy ý kiến được áp dụng đối với công trình có chiều cao lớn hơn **45m**).

- Tiếp thu ý kiến của Ban Thường vụ huyện ủy, trong đồ án quy hoạch trình duyệt Đơn vị tư vấn và Chủ đầu tư đã tính toán bố trí mật độ xây dựng gộp của các công trình trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng là **15,27%**, mật độ

xây dựng như trên thấp hơn mật độ xây dựng mật độ xây dựng tối đa là **25%** của Khu dịch vụ du lịch DL7 được quy định trong đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận theo Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận; tầng cao của các công trình thuộc khu dịch vụ du lịch và khách sạn là **03 tầng** phù hợp chỉ tiêu về tầng cao của Khu dịch vụ du lịch DL7 (**03 tầng**) được quy định trong đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng; ngoài ra, không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án đảm bảo thân thiện với môi trường, khả thi theo hướng bền vững.

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam được lập là phù hợp định hướng phát triển của Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh và Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030.

III. Nội dung cơ bản của Đồ án Quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Dự án Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh tại Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 và được điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 02/8/2021.

Để làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng các hạng mục trong khu vực Dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh - Chủ đầu tư dự án đã tổ chức lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh với nguồn vốn do Chủ đầu tư tự phân bổ; Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam phê duyệt tại Quyết định số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021 với diện tích **10,0 ha**; Tính chất của Đồ án là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, phát huy yếu tố hiện đại, tiện nghi theo tiêu chuẩn quốc tế về sinh thái với các khu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, sinh hoạt trong một môi trường xanh - sạch - đẹp cùng với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn cao nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong và ngoài nước. Khai thác du lịch gắn với bảo tồn cảnh quan thiên nhiên.

Ngày 21/02/2022, Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 129/QĐ-UBND. Theo đó, đồ án quy hoạch phân khu có quy định lại một số nội dung về tầng cao tối đa và mật độ xây dựng tối đa tại vị trí Dự án Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh (vị trí có kí hiệu DL7). Trong quá trình lập thiết kế cơ sở cho dự án, đánh giá ảnh hưởng của hướng gió mùa và địa hình tại khu vực, Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh có nhu cầu điều chỉnh lại toàn bộ không gian kiến trúc cảnh quan của đồ án theo hướng tổ chức lại hệ thống giao thông, diện tích quy mô của khu khách sạn, dịch vụ và bố trí lại các khu biệt thự nghỉ dưỡng

nhằm khai thác tối đa tiềm năng cảnh quang tại khu vực đồng thời phù hợp Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh.

Với mục đích hình thành một khu du lịch đẳng cấp cao, loại hình du lịch độc đáo với chất lượng dịch vụ tốt nhất, có tính cạnh tranh cao để cụ thể hóa Nghị quyết số 15-NQ/TU ngày 11/01/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển vùng kinh tế trọng điểm phía Nam của tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh. Do đó, việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh là cần thiết để làm cơ sở sớm triển khai lập dự án đầu tư, thực hiện, đưa dự án vào hoạt động góp phần tạo động lực cho các dự án du lịch ven biển phía Nam.

2. Mục tiêu của đồ án

- Góp phần cụ thể hóa và hoàn thiện Quy hoạch vùng huyện Thuận Nam; Quy hoạch phát triển ngành du lịch tỉnh Ninh Thuận đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Mũi Dinh.

- Khai thác tiềm năng sinh thái tự nhiên, đầu tư xây dựng điểm du lịch nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi, trải nghiệm cho du khách trong và ngoài nước, phát triển kinh tế du lịch nghỉ dưỡng và tạo công ăn việc làm cho người dân trong khu vực, góp phần phát triển kinh tế huyện Thuận Nam.

- Tăng cường công tác quản lý tài nguyên thiên nhiên, đặc biệt là tài nguyên đất đai và sinh thái trong khu vực, phân khu chức năng và tổ chức cơ cấu quy hoạch hợp lý để xây dựng các công trình phù hợp với nhu cầu trước mắt và lâu dài, góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế và thu hút đầu tư của tỉnh Ninh Thuận. Tạo cơ sở để huy động các nguồn lực xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý và đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới quy hoạch: Theo Quyết định số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Tuyến đường ven biển;
- Phía Nam giáp: Đất đồi núi;
- Phía Bắc giáp: Đất đồi núi.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng **10,0 ha**.

4. Tính chất

Là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, phát huy yếu tố hiện đại, tiện nghi theo tiêu chuẩn quốc tế về sinh thái với các khu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí, sinh hoạt trong một môi trường xanh - sạch - đẹp, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn cao nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong và ngoài nước. Khai thác du lịch gắn với bảo tồn cảnh quan thiên nhiên.

5. Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Căn cứ vào “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về những quy định chung QHXD do Bộ Xây Dựng ban hành; các quy hoạch chung xây dựng huyện Thuận Nam; Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam; Quy hoạch dải ven biển phía Nam được duyệt và các tiêu chuẩn có liên quan xây dựng một số chỉ tiêu chính cho khu quy hoạch như sau:

Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo Quyết định phê duyệt số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021	Quy hoạch điều chỉnh	Ghi chú
I	Tầng cao tối đa các công trình:				
1	Công trình công cộng	tầng	01	01	
2	Công trình dịch vụ (Khu dịch vụ du lịch và khách sạn)	tầng	01 - 03	03 tầng tính từ mặt sàn ± 0.000 trở lên (<i>chưa tính tầng trụ đỡ bên dưới ± 0.000 để tận dụng địa hình sườn dốc</i>)	
3	Khu nghỉ dưỡng Biệt thự đôi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)	tầng	01	02	
II	Mật độ xây dựng:				
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	5,5	$\leq 25\%$	
2	Hệ số sử dụng đất	Lần	0,07	0,3	
III	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu:				
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	<10	≥ 5	Theo QCVN 01:2021/BXD

2	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngđ	180	120
3	Tiêu chuẩn thoát nước	%	80% Q cấp	100 lít/người/ngđ
4	Tiêu chuẩn cấp điện	KW/ha	35	750 KWh/người/năm
5	Tiêu chuẩn chất thải rắn (thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn CTR)	Kg/người-ngày	1,3	1,3

6. Quy mô và các chức năng khu quy hoạch: Trên cơ sở Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21/02/2022; kết hợp với hiện trạng khu vực quy hoạch, Quy mô và chức năng khu quy hoạch được điều chỉnh như sau:

- Khu nghỉ dưỡng;
- Khu dịch vụ du lịch và khách sạn;
- Đất cây xanh, cảnh quan;
- Đất kỹ thuật;
- Đất giao thông.

Bảng 2: Quy mô và chức năng của khu quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Theo Quyết định phê duyệt số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021	Quy hoạch điều chỉnh
1	- Khu nghỉ dưỡng; + Các khu Bungalow; + Biệt thự song lập; + Biệt thự đơn lập.	- Khu nghỉ dưỡng: Biệt thự đòi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)
2	- Khu công trình công cộng: + Các Spa; + Bãi đỗ xe.	
3	- Khu dịch vụ: + Nhà đón tiếp + coffe house; + Khách sạn; + Nhà hàng	- Khu dịch vụ du lịch và khách sạn; + Khu khách sạn; + Khu dịch vụ nhà hàng ngắm cảnh
4	- Đất cây xanh, cảnh quan: + Cây xanh; + Bể cấp nước;	- Đất cây xanh, cảnh quan: + Cây xanh cảnh quan vườn hoa; + Cảnh quan tự nhiên, vách đá;

	+ Bể xử lý nước thải.	+ Hành lang an toàn đường ven biển - cây xanh cách ly. + Bãi tắm.
5	-	Đất kỹ thuật
6	Đất giao thông	Đất giao thông: + Bãi xe + Giao thông.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 3: Cân bằng đất đai khu quy hoạch trước và sau điều chỉnh

Theo Quyết định phê duyệt số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021					Quy hoạch điều chỉnh				
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nghi dưỡng	ND	11.395,00	11,40	1	Đất nghi dưỡng	B	20.324,95	20,32
2	Đất công cộng	CC	2.296,00	2,30	2	Đất dịch vụ du lịch và khách sạn	A	12.516,27	12,52
3	Đất dịch vụ	DV	6.887,00	6,89	3	Đất cây xanh cảnh quan	C,D,E,F	58.164,23	58,16
4	Đất cây xanh	CX	70.820,00	70,82	4	Đất kỹ thuật	G	211,76	0,21
5	Đất giao thông	GT	8.602,00	8,60	5	Đất giao thông		8.782,79	8,78
	Tổng		100.000,00	100		Tổng		100.000,00	100

Bảng 4: So sánh cân bằng đất đai trước và sau khi điều chỉnh

STT	Loại đất	Theo Quyết định phê duyệt số 3097/QĐ-UBND ngày 04/8/2021		Quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch (ha) Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	

1	Đất nghỉ dưỡng	11.395,00	11,40	20.324,95	20,32	(+) 8.929,95
2	Đất công cộng	2.296,00	2,30	-	-	(-) 2.296,00
3	Đất dịch vụ (Đất dịch vụ du lịch và khách sạn)	6.887,00	6,89	12.516,23	12,52	(+) 5.629,27
4	Đất cây xanh cảnh quan	70.820,00	70,82	58.164,23	58,16	(-) 12.655,77
5	Đất kỹ thuật	-	-	211,76	0,21	(+) 211,76
6	Đất giao thông	8.602,00	8,60	8.782,79	8,78	(-) 180,79
		100.000,00	100	100.000,00	100	

Bảng 5: Thống kê tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nghỉ dưỡng		20.324,95	20,32
	Đất biệt thự đôi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)	B1, B2	20.324,95	20,32
2	Đất dịch vụ du lịch và khách sạn		12.516,27	12,52
	Khu khách sạn	A1	11.006,14	11,01
	Khu dịch vụ nhà hàng ngắm cảnh	A2	1.510,13	1,51
3	Đất cây xanh, cảnh quan		58.164,23	58,16
	Cây xanh cảnh quan vườn hoa	C1-C17	6.070,75	6,07
	Cảnh quan tự nhiên, vách đá	D1-D9	50.440,70	50,44
	Hành lang an toàn đường ven biển - cây xanh cách ly	E1-E3	1.386,72	1,39
	Bãi tắm	F	266,06	0,27
4	Đất kỹ thuật		211,76	0,21
	Đất kỹ thuật	G	211,76	0,21
5	Đất giao thông		8.782,79	8,78
	Bãi xe		475,00	0,88
	Giao thông		8.307,79	8,31
	Tổng cộng		100.000,00	100

Bảng 6: Thống kê các loại công trình

STT	Tên công trình	Số lượng	Diện tích chiếm đất (m ²)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tối đa)	Tổng diện tích sàn GFA (m ²)
	Đất Khu dịch vụ du lịch	2	7.264,54	7,13	3	22.660,66

và khách sạn						
1	Công trình khách sạn cao cấp	1	6.449,93	6,63	3	21.344,66
	Phần khách sạn	-	5.377,42	5,28	3	21.344,66
	Phần cảnh quan	-	1.072,51	1,05	-	-
2	Khu dịch vụ nhà hàng ngắm cảnh	1	814,605	0,80	1	1.316,00
Biệt thự đôi B1 (Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập)		20	4.944,00	4,85	2	3.872,54
3	Biệt thự đôi loại 1A (2 phòng ngủ)	9	2.538,00	2,49	2	1.917,00
4	Biệt thự đôi loại 1B (2 phòng ngủ)	8	1.632,00	1,60	2	1.311,92
5	Biệt thự đôi loại 2 (3 phòng ngủ)	3	774,00	0,76	2	643,62
Biệt thự đôi B2 (Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập)		12	2.994,00	2,94	2	2.404,40
6	Biệt thự đôi loại 1A (2 phòng ngủ)	5	1.410,00	1,38	2	1.065,00
7	Biệt thự đôi loại 1B (2 phòng ngủ)	4	816,00	0,80	2	655,96
8	Biệt thự đôi loại 2 (3 phòng ngủ)	2	516,00	0,51	2	429,08
9	Biệt thự đôi loại 3 (4 phòng ngủ)	1	252,00	0,25	2	245,36
Công trình hạ tầng kỹ thuật		1	78,00	0,07	1	141,00
Công trình xử lý nước thải		1	63,00	0,06	1	126,00
Công trình bơm và xả nước biển		1	15,00	0,01	1	15,00
Tổng cộng		35	15.265,28	15,27		29.078,60

(Tầng cao tối đa: 03 tầng nổi, tính từ mặt sàn ± 0.000 trở lên, chưa tính tầng trụ đỡ bên dưới ± 0.000 để tận dụng địa hình sườn dốc)

Bảng 7: Thống kê chi tiết thành phần đất điều chỉnh

Tên Lô	Chức năng	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích chiếm đất (m^2)	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tối đa)	Tổng diện tích sàn GFA (m^2)	Hệ số sử dụng đất
A	Khu dịch vụ du lịch và khách sạn	12.516,27	12,52	7.264,54	57	3	22.660,66	1,77
	A1 Khu khách sạn cao cấp	11.006,14	11,01	6.449,93	47,73	3	21.344,66	1,89

A2	Khu dịch vụ nhà hàng ngắm cảnh	1.510,13	1,51	814,605	53,94	1	1.316,00	0,87
B	Biệt thự đồi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)	20.324,95	20,32	7.937,74	39,05	2	6.276,94	0,31
	B1 Biệt thự đồi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)	12.837,80	12,84	4.944	38,51	2	3.872,54	0,30
	B2 Biệt thự đồi (<i>Bungalow; Biệt thự song lập; Biệt thự đơn lập</i>)	7.487,15	7,49	2.993,74	39,99	2	2.404,40	0,32
C	Cây xanh, cảnh quan nhân tạo, công viên	6.070,75	6,07	-	5-10	-	-	-
D	Cảnh quan tự nhiên, vách đá	50.440,70	50,44	-	5-10	-	-	-
E	Hành lang an toàn đường ven biển - cây xanh cách ly	1.386,72	1,39	-	-	-	-	-
F	Bãi tắm	266,06	0,27	-	0 - 5	-	-	-
G	Hạ tầng kỹ thuật	211,76	0,21	78,00	36,83	1	141,00	0,67
	Công trình xử lý nước thải	123,456	0,12	63,00	51,03	1	126	1,02
	Công trình bơm và xả nước biển	88,305	0,09	15,00	16,99	1	15	0,17
H	Đất giao thông	8.782,79	8,78	-	-	-	-	-
	BX Bãi xe	475,00	0,48	-	-	-	-	-
	Giao thông	8.307,79	8,31	-	-	-	-	-
Tổng cộng		100.000,00	100	15.265,28	15,27	-	29.078,60	-

(Tầng cao tối đa: 03 tầng nổi, tính từ mặt sàn cos ± 0.000 trở lên, chưa tính tầng trụ đỡ bên dưới cos ± 0.000 để tận dụng địa hình sườn dốc)

8. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan

Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan chính của đồ án được bố trí nhằm tận dụng tối đa cảnh quan thiên nhiên tại khu vực, cụ thể:

- Khách sạn được thiết kế để tự bảo vệ khỏi những cơn gió; thấp hơn so với đường tỉnh lộ 701 hiện tại, có hướng tiếp cận kín đáo bằng lối đi khuất. Tòa nhà tiếp đón khách được thiết kế như một ốc đảo. Các loại cây được trồng và bảo vệ khỏi gió, đóng vai trò là tiền sảnh bóng mát của dự án, không gian

chuyển tiếp cho du khách từ con đường quanh co và khô cằn đến bờ biển. Ấn tượng đầu tiên của du khách là đường chân trời và ánh sáng tương phản của bầu trời từ cửa trước của khách sạn. Sảnh chính kéo dài tạo tầm nhìn ra đường chân trời. Đây là ngưỡng cửa, không gian trung tâm của dự án, nơi du khách qua lại tại khu vực chờ, với cửa sổ nhìn ra cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

- Khu biệt thự: Các biệt thự được tổ chức thành các nhóm từ bốn đến sáu biệt thự; đảm bảo sự riêng tư cho mỗi căn nhưng không làm phân tán mật độ ở trong khu vực và do đó các góc nhìn được tối ưu hoá. Các cụm biệt thự được kết nối bằng một con đường đá men theo địa hình của khu vực và các triền dốc tự nhiên. Không có bãi đậu xe trong khuôn viên biệt thự, việc tiếp cận bằng các phương tiện nhỏ, nhẹ phù hợp địa hình. Phương án này bảo vệ khu vực núi đá tự nhiên xung quanh các ngôi nhà. Bãi đậu xe cho khách lưu trú tại khách sạn và các biệt thự được bố trí theo địa hình của dự án, tại lối vào khu vực trên quảng trường lễ tân.

- Vườn đá: Một khu vườn bậc thang được trồng và chắn gió dọc theo lối đi dạo dành cho người đi bộ từ khách sạn ra biển. Cây cối và đá kết hợp với nhau tạo thành một vườn ươm các loài sinh vật của tỉnh Ninh Thuận. Vườn được bố trí dọc theo con đường cầu thang bằng đá xuyên qua các khu biệt thự để ra biển. Trong vườn, những khối đá lớn tự nhiên được giữ lại nhiều nhất có thể.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Các nội dung liên quan đến Quy hoạch hệ thống giao thông; Chuẩn bị kỹ thuật; Cấp nước; Cấp điện; Mạng lưới thông tin liên lạc; Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn được thể hiện cụ thể trong Thuyết minh, Hồ sơ bản vẽ đồ điều chỉnh đồ án quy hoạch.

10. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần, số lượng, nội dung hồ sơ đồ án thực hiện theo 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.

11. Dự toán kinh phí lập quy hoạch điều chỉnh

- Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch điều chỉnh: **495.966.592** đồng.

- Nguồn kinh phí: Thuộc kinh phí của dự án do Chủ đầu tư phân bổ.

(Đính kèm bảng tổng hợp kinh phí do Phòng Kinh tế và Hạ tầng lập).

IV. Đề xuất và kiến nghị

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận cơ bản đã tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp lý hiện hành.

Để có cơ sở tổ chức triển khai đồ án quy hoạch, Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét, chỉ đạo Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan một số nội dung sau:

1. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Vịnh Mũi Dinh) có trách nhiệm:

- Chủ động phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Phước Dinh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận với nội dung trọng tâm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này.

- Khẩn trương hoàn tất các thủ tục về đất đai và các thủ pháp lý có liên quan để triển khai Dự án Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo các vị trí xây dựng công trình phù hợp đồ án được duyệt, trường hợp có sự sai khác so với đồ án phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh trước khi thực hiện

- Trong quá trình lập thiết kế cơ sở dự án, Chủ đầu tư cần đảm bảo mật độ xây dựng công trình theo đồ án quy hoạch được duyệt; lấy ý kiến của các đơn vị liên quan liên về tầng cao và chiều cao công trình.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Phước Dinh và các đơn vị liên quan có trách nhiệm cập nhật đồ án quy hoạch vào các quy hoạch ngành quản lý; hướng dẫn, giám sát Nhà đầu tư thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định, phù hợp với quy hoạch chung tại khu vực và đảm bảo các vấn đề về môi trường.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình UBND huyện xem xét, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh Mũi Dinh, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- UBND huyện;
- Chủ đầu tư;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch;
- Lưu: VT.
NNC

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Hùng

UBND HUYỆN THUẬN NAM
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

**Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Vịnh
Mũi Dinh tại xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận**

Áp dụng Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Định mức chi phí xác định tại Bảng số 08, Phụ lục số 01 như sau:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **10,0 ha.**
- Định mức chi phí lập Đồ án Quy hoạch sau khi nội suy: $A = 412.800.000$ đồng.
- Định mức chi phí lập Nhiệm vụ Quy hoạch sau khi nội suy: $B = 47.960.000$ đồng.

STT	Nội dung hạng mục	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
I	Chi phí lập đồ án	G_{đa}	a+b	405.468.800
1	Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch sau thuế	a	$A * 1,1 * 0,8$	363.264.000
2	Chi phí lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch sau thuế	b	$B * 1,1 * 0,8$	42.204.800
II	Chi phí khác	G_k	c+...+h	90.497.792
1	Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch	c	$A * 10,46% * 0,8$	34.543.104
2	Chi phí thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch	d	$B * 20% * 0,8$	7.673.600
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	e	$A * 9,32% * 0,8$	30.778.368
4	Chi phí panô công bố quy hoạch sau thuế (tạm tính)	g	$A * 3% * 1,1 * 0,8$	10.897.920
5	Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	h	$A * 2% * 0,8$	6.604.800
III	Tổng chi phí lập quy hoạch	G_{qh}	G_{đa}+G_k	495.966.592

(Bảng chữ: Bốn trăm chín mươi lăm triệu, chín trăm sáu mươi sáu ngàn, năm trăm chín mươi hai đồng)