

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ XÂY DỰNG

Số : 191/SXD-KTQH

V/v điều chỉnh một số chỉ tiêu quy
hoạch tại dự án Champarama
Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa,
thành phố Nha Trang

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

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 01 năm 2021

UBND TỈNH KHÁNH HÒA	
Số: 679	
Ngày: 20/01	
Chuyên:	

Kính gửi: UBND tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 506/UBND-XDND ngày 06/11/2020 kết luận về việc nghe báo cáo tiến độ và điều chỉnh dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang; theo đó, *liên quan đến một số nội dung thay đổi nhỏ về quy hoạch chi tiết không làm thay đổi tính chất mục tiêu, chức năng, quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Champarama Resort & Spa (đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019); giao Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện của chủ đầu tư theo đúng pháp luật.* Sau khi tổng hợp các nội dung liên quan, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 88/2020/VB-Vega ngày 25/12/2020 về việc xin cập nhật khu vực dự án Champarama Resort & Spa vào quy hoạch phân khu của thành phố Nha Trang. Sau khi kiểm tra các nội dung liên quan, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang (trước đây là Khu nghỉ mát cao cấp Rusalka) đã được UBND tỉnh thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng và giải pháp kiến trúc công trình tại văn bản số 1689/UB ngày 04/6/2003; đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 24/02/2016 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 07/5/2019.

Trên cơ sở đồ án điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, Giai đoạn 1 của dự án bao gồm: phần ngầm một số hạng mục và Hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu C của dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định Thiết kế cơ sở tại văn bản số 511/HĐXD-QLDA ngày 12/9/2019 và thẩm định Thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 08/HĐXD-QLKT ngày 06/01/2020; Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 14/GPXD-SXD ngày 20/3/2020 đối với các hạng mục thuộc Giai đoạn 1 - Khu C nêu trên. Hiện nay, chủ đầu tư đang triển khai thi công xây dựng công trình theo Giấy phép xây dựng.



2. Ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Vega City có Tờ trình số 75/2020/TTr-Vega đề xuất thay đổi một số chỉ tiêu quy hoạch của dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, để có cơ sở tham mưu báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã có văn bản số 4052/SXD-KTQH ngày 26/11/2020 gửi kèm hồ sơ đến các Sở, ngành, đơn vị liên quan đề nghị tham gia ý kiến hồ sơ đề xuất điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch tại dự án theo đề nghị của Công ty Cổ phần Vega City (bao gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Du lịch, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh và UBND thành phố Nha Trang).

Tổng hợp ý kiến của các Sở, ngành, Sở Xây dựng xét thấy các ý kiến nêu trên cơ bản thống nhất với các nội dung điều chỉnh do chủ đầu tư đề xuất. Tuy nhiên, hồ sơ đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch của dự án còn một số nội dung cần nghiên cứu bổ sung và giải trình làm rõ, do vậy Sở Xây dựng đã có văn bản số 4471/SXD-KTQH ngày 24/12/2020 đề nghị Công ty Cổ phần Vega City phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ phương án điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch của dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang theo ý kiến góp ý của các Sở, ngành và chủ trương cho phép của UBND tỉnh tại Thông báo số 506/UBND-XDND ngày 06/11/2020, làm cơ sở để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Đến nay, Công ty Cổ phần Vega City có Tờ trình số 89/2020/VB-Vega ngày 30/12/2020 về việc giải trình và bổ sung, làm rõ một số chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch tại dự án Champarama Resort & Spa, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang; sau khi kiểm tra hồ sơ gửi kèm, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

3.1. Các chỉ tiêu quy hoạch Công ty Cổ phần Vega City đề xuất điều chỉnh:

- Điều chỉnh lộ giới tuyến đường Phạm Văn Đồng đoạn đi qua dự án (mặt cắt 1-1) phân chia khu B và khu C dự án từ 34m (lòng đường 16m + dải phân cách giữa 2m + vỉa hè mỗi bên 8m) thành 02 đoạn:

- + Mặt cắt 1-1: lộ giới 26m (lòng đường 16m + dải phân cách giữa 2m + vỉa hè mỗi bên 4m) và dải cây xanh cảnh quan mỗi bên rộng 4m;

- + Mặt cắt 2-2: lộ giới 26m (lòng đường 16m + dải phân cách giữa 2m + vỉa hè mỗi bên 4m) và dải cây xanh cảnh quan rộng 2m-4m;

- + Nâng cao cốt cao độ hoàn thiện khoảng 0,5-0,6m.

- Bổ sung mặt bằng phương án sử dụng đất đối với các ô đất biệt thự du lịch thấp tầng và các ô đất dịch vụ thương mại thấp tầng.

- Tăng mật độ xây dựng khu đất hạ tầng kỹ thuật kí hiệu KT1; bổ sung phần ngầm cho công trình tại khu đất hạ tầng kỹ thuật KT1 và bãi đỗ xe P.

- Điều chỉnh vị trí và thay đổi kích thước công tại các cửa xả thoát nước mưa của dự án.

- Điều chỉnh chức năng ô đất kí hiệu TT2 (Nhà hàng) và TT3 (Spa) thành biệt thự du lịch thấp tầng.

- Điều chỉnh vị trí ô đất cây xanh kí hiệu CX12 sang vị trí tiếp giáp ranh giới dự án và giữ nguyên diện tích cây xanh của ô đất đã được phê duyệt.

- Bổ sung tuynel nối tầng hầm giữa 2 khối nhà CT10 và TT4.

- Bổ sung các hạng mục trang trí cảnh quan như: cổng chào, cổng khu biệt thự du lịch, cổng khu thương mại dịch vụ,...;

3.2. Ý kiến đề xuất của Sở Xây dựng:

a. Đối với việc điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Về điều chỉnh chức năng ô đất kí hiệu TT2 (Nhà hàng) và TT3 (Spa) thành biệt thự du lịch thấp tầng: Việc điều chỉnh chức năng của ô đất không làm thay đổi tính chất sử dụng đất của ô đất là thương mại dịch vụ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; Sở Xây dựng xét thấy có thể chấp thuận theo đề xuất của chủ đầu tư.

- Về bổ sung các hạng mục: cổng chào, cổng khu biệt thự du lịch, cổng khu thương mại dịch vụ nhằm tạo điểm nhấn cho các khu chức năng của dự án nhưng không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất cũng như cảnh quan khu vực; do đó, kiến nghị UBND tỉnh thống nhất với nội dung đề xuất, bổ sung nêu trên, nhằm tạo sự đồng bộ cảnh quan trong phạm vi khu du lịch.

- Về điều chỉnh vị trí ô đất cây xanh kí hiệu CX12: qua kiểm tra, chủ đầu tư chỉ đề xuất hoán đổi vị trí và giữ nguyên diện tích cây xanh của ô đất CX12 (180 m²) theo quy hoạch đã được phê duyệt là phù hợp.

- Về bổ sung tuynel nối tầng hầm giữa 2 khối nhà CT10 và TT4: Việc chủ đầu tư đề xuất bố trí tuynel nối tầng hầm giữa 2 khối nhà CT10 và TT4 là giải pháp tổ chức giao thông ngầm nhằm kết nối tầng hầm của 2 khối công trình, thuộc phạm vi ranh giới Khu C của dự án đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; việc bố trí tuynel nối tầng hầm chỉ là điều chỉnh về mặt giải pháp kỹ thuật, do đó đề nghị chủ đầu tư liên hệ Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng (đơn vị chủ trì thẩm định thiết kế) để được xem xét, thẩm định bổ sung hạng mục tuynel nối tầng hầm nêu trên.

- Về điều chỉnh mật độ xây dựng khu đất hạ tầng kỹ thuật kí hiệu KT1; bổ sung phần ngầm cho công trình tại khu đất hạ tầng kỹ thuật KT1 và bãi đỗ xe P: việc điều chỉnh mật độ xây dựng công trình tại ô đất hạ tầng kỹ thuật KT1 làm thay đổi mật độ xây dựng gộp của dự án lên thành 24,1% phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD

(mật độ xây dựng gộp tối đa 25%); ngoài ra, theo giải trình của chủ đầu tư, việc tăng mật độ xây dựng ô đất KT1 và bổ sung tầng hầm tại ô đất KT1-P nhằm đáp ứng yêu cầu về quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, bổ sung trạm xử lý nước thải và bể chứa nước phục vụ nhu cầu sử dụng dự án, Sở Xây dựng xét thấy có thể chấp thuận.

b. Đối với việc điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về điều chỉnh lộ giới quy hoạch đường Phạm Văn Đồng đoạn đi qua phạm vi dự án và nâng cốt cao độ mặt đường: Theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại văn bản số 3644/SGTVT-QLCL&ATGT ngày 07/12/2020, việc điều chỉnh lộ giới quy hoạch đường Phạm Văn Đồng đoạn đi qua phạm vi dự án (mặt cắt 1-1 và mặt cắt 2-2) từ 32m và 34m thành 26m (lòng đường 16m + dải phân cách giữa 2m + vỉa hè nổi bên 4m) nhưng vẫn giữ nguyên phần diện tích vỉa hè mở rộng bên trong ranh giới đất dự án nhằm phân định rõ phần diện tích đường Phạm Văn Đồng do nhà nước quản lý và phần diện tích sử dụng đất của dự án vẫn phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2006 đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-HĐND ngày 21/12/2007 và Kế hoạch triển khai đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 18/8/2008; tuy nhiên, lưu ý việc điều chỉnh cao độ đường Phạm Văn Đồng để tránh ngập lụt nhưng phải đảm bảo không được cao hơn cao độ hiện hữu tại vị trí ngã giao với tuyến đường Phạm Văn Đồng – Trần Phú do Sở Giao thông vận tải hiện đang quản lý khai thác.

- Về điều chỉnh vị trí và thay đổi kích thước cống tại các cửa xả thoát nước mưa tại Khu C của dự án: Công ty đề xuất điều chỉnh cống thoát nước mưa và cửa xả thuộc khu C của dự án như: thay đổi kích thước tuyến cống đầu nối với cửa xả, điều chỉnh vị trí cửa xả theo hồ sơ bản vẽ gửi kèm nhằm tăng khả năng thoát nước cho khu vực và phù hợp với tình hình thực tế thi công tại dự án, Sở Xây dựng nhận thấy việc điều chỉnh nêu trên là cần thiết và thống nhất với nội dung đề xuất điều chỉnh nêu trên. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Vega City có trách nhiệm lưu ý cập nhật các nội dung thay đổi, điều chỉnh trong quá trình triển khai lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) của dự án khi đủ điều kiện thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại Khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (sau 03 năm kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt) cho phù hợp, nhằm quản lý quy hoạch được đồng bộ.

c. Nội dung khác:

- Về bổ sung mặt bằng phương án sử dụng đất đối với các lô đất biệt thự du lịch thấp tầng và các lô dịch vụ thương mại thấp tầng: theo giải trình của chủ

đầu tư, việc bổ sung bản đồ quy hoạch chi tiết các lô đất nêu trên nhằm xác định rõ vị trí, ranh giới của từng ô đất biệt thự du lịch thấp tầng và ô đất dịch vụ thương mại thấp tầng của dự án, làm cơ sở để chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai liên quan đến các ô đất nêu trên, Sở Xây dựng xét thấy có thể chấp thuận theo đề xuất của chủ đầu tư.

- Hiện nay, Công ty Cổ phần Vega City đang triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phần ngầm các công trình thuộc khu C của dự án theo hồ sơ thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 511/HĐXD-QLDA ngày 12/9/2019, thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 08/HĐXD-QLTK ngày 06/01/2020 và Giấy phép xây dựng số 14/GPXD-SXD ngày 20/3/2020 của Sở Xây dựng. Do đó, việc đề xuất điều chỉnh các nội dung về hạ tầng kỹ thuật tại khu C của dự án làm phát sinh thay đổi so với hồ sơ thiết kế thi công đã được thẩm định, cấp giấy phép xây dựng mà hiện nay Công ty đang triển khai thi công. Do đó, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng (đơn vị chủ trì thẩm định thiết kế của dự án) để được xem xét, thẩm định điều chỉnh hồ sơ thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phần ngầm các công trình thuộc khu C của dự án theo quy định.

Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Đính kèm bản vẽ, văn bản tham gia ý kiến của các đơn vị và văn bản số 4471/SXD-KTQH ngày 24/12/2020 của Sở Xây dựng)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Tp Nha Trang;
- Cty CP Vega City;
- Lưu: VT, KTQH. Minh (4)

GIÁM ĐỐC



Trần Nam Bình

