

Số: 4660 /QĐ-UBND

Phan Rang – Tháp Chàm, ngày 27 tháng 8 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)  
Khu vực kênh Chà Là, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm,  
tỉnh Ninh Thuận.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu vực Kênh Chà Là, phường Đài Sơn và phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 5332-CV/TU ngày 27/4/2024 của Tỉnh ủy Ninh Thuận về quy hoạch phân khu xây dựng khu vực kênh Chà Là;

Căn cứ Văn bản số 434/TB-VPUB ngày 13/12/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phan Tấn Cảnh tại cuộc họp nghe báo cáo về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực kênh Chà Là và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Bắc tại vị trí đăng ký dự án khách sạn Hoàng Sơn Long;

Căn cứ Văn bản số 1958/UBND-KTTH ngày 08/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc tiếp thu, hoàn chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực kênh Chà Là;

Căn cứ Văn bản số 3656/SXD-QLQHKT&NO ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực kênh Chà Là, phường Đài Sơn, phường Văn Hải và xã Thành Hải (lần 2), thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Thông báo số 1598-TB/TU ngày 13/11/2023 của Thành ủy Phan Rang – Tháp Chàm về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực kênh Chà Là, phường Đài Sơn, phường Văn Hải và xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Phiếu ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố;

Căn cứ các Phụ lục giải trình các ý kiến của cộng đồng dân cư, sở, ban, ngành và Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 697/BC-QLĐT ngày 09/8/2024 về việc thẩm định đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực kênh Chà Là, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực kênh Chà Là, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, với những nội dung trọng tâm như sau:

## **I. Thông tin chung:**

**Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực kênh Chà Là, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**Địa điểm:** xã Thành Hải, phường Đài Sơn và phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

## **II. Các nội dung chính:**

### **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

Quy hoạch phân khu được lập để khai thác hiệu quả sử dụng đất, cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, từ đó tạo cơ sở pháp lý để quản lý trật tự đô thị tại khu vực, đảm bảo kết nối đồng bộ khu vực xung quanh. Tạo nguồn thu hút đầu tư từ đất đai cho các hình thức đầu tư xã hội hóa.

Khu vực lập đồ án phân khu là khu dân cư nằm ven kênh Chà Là, có nhiều tiềm năng để phát triển thành một khu vực phát triển, tạo nên một không gian đô thị văn minh, hiện đại, mang tính đặc trưng văn hóa của địa phương.

Vì vậy việc lập Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực kênh Chà Là, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm là hết sức cần thiết và cấp bách. Nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất ở đáp ứng nhu cầu của người dân ổn định cuộc sống, đảm bảo mỹ quan và phát triển đô thị bền vững; là cơ sở để quản lý quy hoạch, kêu gọi đầu tư, triển khai lập dự án, xây dựng công trình điểm nhấn nhằm tạo nên một không gian hiện đại, đồng bộ, góp phần hoàn chỉnh bộ mặt thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

### **2. Căn cứ lập quy hoạch:**

Căn cứ lập quy hoạch cơ bản đủ cơ sở để lập đồ án quy hoạch.

### **3. Mục tiêu và tính chất của đồ án quy hoạch:**

- Mục tiêu đồ án:

+ Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt. Đảm bảo phát triển trong khu vực phù hợp với định hướng chung của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

+ Sắp xếp lại các khu dân cư hiện có, tạo quỹ nhà ở cho nhân dân ổn định đời sống, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững kết hợp với các khu quy hoạch mới cân bằng tỷ lệ các khu đất công trình công cộng, dịch vụ một cách có hệ thống nhằm nâng cao chất lượng mục đích sử dụng đất tiết kiệm tối đa chi phí đầu tư nhưng vẫn đảm bảo được hiệu quả của đồ án.

Phát huy các giá trị tiềm năng về vị trí thuộc trung tâm dịch vụ của thành phố và các đặc trưng về cảnh quan, văn hóa và lịch sử của khu vực.

- Tính chất đồ án:

Là một khu đô thị thuộc trung tâm thành phố, kết hợp chỉnh đô thị tại các vị trí dân cư đã sinh sống ổn định. Bao gồm các khu ở phức hợp, các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và các công trình thương mại dịch vụ được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt cho dân cư trong vùng.

#### 4. Quy mô, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

4.1. Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc phường Đà Sơn, phường Văn Hải và xã Thành Hải, thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Ranh giới lập quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp phường Văn Hải;  
- Phía Nam giáp: Đường Nguyễn Văn Cừ và khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Văn Cừ;

- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp phường Văn Hải;

- Phía Tây giáp: Đường Thống Nhất và khu dân cư hiện hữu.

4.2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng 147,37 ha.

- Dự kiến quy mô dân số: Khoảng 15.230 người.

#### 5. Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>	Ha	<b>147,37</b>
<b>1</b>	<b>Dân số</b>		
1.1	Dân số quy hoạch	Người	13.000 – 15.000
1.2	Mật độ dân số	Người/ha	80-100
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
2.1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	15-28
2.2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	% tổng diện tích đất ở	≥ 20
2.3	CTCC trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 3
2.4	CX vườn hoa – TDTT	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
<b>3</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	≥ 50
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 12
3.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	≥ 65
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.3	Trường THCS	hs/1000 dân	≥ 55
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	≥ 10
3.4	Công trình văn hóa	công trình/đơn vị ở	1
3.5	Công trình y tế	công trình/đơn vị ở	1
<b>4</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
4.2	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	2,5
4.3	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	150-180
4.4	Thoát nước bẩn sinh hoạt	Q	≥80% Q cấp
4.5	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1 - 1,3
4.6	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1100 - 2100

### 6. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	<b>ĐẤT NHÓM NHÀ Ở</b>		55,17	37,44
1.1	Đất nhóm nhà ở	NNO	11,61	7,88
1.2	Đất nhóm nhà ở - tái định cư	TDC	7,51	5,10
1.3	Đất nhóm nhà ở - chính trang	OCT	30,55	20,73
1.4	Đất nhóm nhà ở xã hội	OXH	5,50	3,73
2	<b>ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ</b>	OHH	6,35	4,31
3	<b>ĐẤT Y TẾ</b>	YTE	13,84	9,39
3.1	Bệnh viện đa khoa tỉnh Ninh Thuận		11,48	7,79
3.2	Bệnh viện y học cổ truyền dân tộc		2,36	1,60
4	<b>ĐẤT VĂN HÓA</b>	VHO	0,50	0,34
	Nhà văn hóa	VHO	0,50	0,34
5	<b>ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO</b>	TDTT	2,43	1,65
	Trung tâm VH-TDTT cấp đô thị	TDTT	2,43	1,65
6	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>		7,86	5,34
6.1	Trường tư thục Ischool	GD	4,37	2,97
6.2	Trường mầm non	TMN	1,27	0,86
6.3	Trường tiểu học	TTH	1,22	0,83
6.4	Trường trung học cơ sở	THCS	1,00	0,68
7	<b>ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG</b>	CXCC	14,53	9,86
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng - đơn vị ở		4,26	2,90
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng - đô thị		10,27	6,97
8	<b>ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ</b>	CQU	0,02	0,02
9	<b>ĐẤT KHU DỊCH VỤ</b>	DVU	7,14	4,84
10	<b>ĐẤT NGHĨA TRANG</b>	NTD	0,99	0,67
	Nhà tang lễ Tỉnh	NTD	0,99	0,67
11	<b>ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO</b>	TON	0,16	0,11
	Miếu Lân ấp Bắc Sơn	TON	0,16	0,11
12	<b>ĐẤT BÃI ĐỖ XE</b>	BXE	1,31	0,89
13	<b>ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC</b>	HTKT	0,20	0,14
14	<b>MẶT NƯỚC</b>	MNU	1,27	0,86
15	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		35,60	24,15
	<b>TỔNG RANH QUY HOẠCH</b>		147,37	100,00

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
	<i>MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TOÀN KHU</i>		38,48	
	<i>HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT GỘP TOÀN KHU</i>		2,25	

### 7. Các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng:

7.1. Khu nhóm nhà ở: Khu vực đất nhóm nhà ở cần được quản lý về hoạt động xây dựng, đảm bảo các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường; tổ chức các loại hình như:

- Đất nhóm nhà ở mới: diện tích khoảng 11,61 ha, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng từ 75-90%.

- Đất nhóm nhà ở xã hội: diện tích khoảng 5,50 ha, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng từ 35-55%.

- Đất nhóm nhà ở tái định cư: diện tích khoảng 7,51 ha, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng từ 75-90%.

7.2. Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: bố trí dọc đường tỉnh lộ 705B với diện tích 6,35 ha, tầng cao xây dựng tối đa 22 tầng, mật độ xây dựng từ 42-45%.

7.3. Đất nhóm nhà ở chính trang: chủ yếu ở khu vực phía Tây và Tây Nam khu vực quy hoạch có diện tích 30,55 ha, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 75%.

7.4. Nhóm công trình hạ tầng xã hội: Các công trình hạ tầng xã hội bố trí với hình thức mở, phù hợp với công năng, dành nhiều không gian bố trí mảng xanh, tiểu cảnh; bao gồm:

- Đất giáo dục: diện tích 7,86 ha, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất khu dịch vụ: diện tích 7,14 ha, tầng cao xây dựng tối đa 5-25 tầng, mật độ xây dựng 42-61%.

- Đất nghĩa trang (nhà tang lễ): diện tích 0,99 ha, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 30%.

- Đất y tế: diện tích 13,84 ha, tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Đất văn hóa: diện tích 0,5 ha, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

7.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng: diện tích 14,53 ha, tầng cao 1 tầng, mật độ xây dựng 5%.

### 8. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Cảnh quan khu vực được quy hoạch dựa trên nguyên tắc tôn trọng đặc điểm tự nhiên, kết nối, nâng cao giá trị quỹ đất và tiềm năng của khu đất. Góp phần xây dựng vào không gian chung của đô thị.

Khu vực phát triển dựa trên ý tưởng thiết kế các trục đường giao thông tổ chức dạng lưới, với trục cảnh quan và trục giao thông chính kết nối xuyên suốt khu đất. Hệ thống giao thông cơ giới và lối đi bộ hợp lý, đồng bộ và thống nhất, thay đổi cảnh quan linh hoạt bằng những không gian mở - thảm cây xanh, hồ nước, công trình kiến trúc nhỏ đặc trưng.

Khu vực thiết kế gồm các chức năng: khu nhóm nhà ở xây dựng mới, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, khu dịch vụ, khu công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở, công viên cây xanh lớn tập trung tại khu vực kênh Chà Là kết hợp với các dịch vụ du lịch nhằm phát huy thế mạnh cảnh quan mặt nước. Ngoài ra có tính toán bố trí các đất bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật để phục vụ nhu cầu cho dân cư trong toàn quy mô dự án.

Các khu nhà ở được thiết kế với hình thái kiến trúc hợp lý, sử dụng chất liệu địa phương... hài hoà với không gian của một đô thị hiện đại-sinh thái. Nhà ở bố trí trên trục đường giao thông chính kết hợp dịch vụ thương mại, hình thành khu thương mại sầm uất, năng động và phát huy tiềm năng kinh tế cho khu vực.

Công trình kiến trúc bố trí không quá dày đặc và không cao, tạo độ thông thoáng. Hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan, hấp dẫn người nhìn.

Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên mặt nước bờ kênh, quy hoạch các công viên cây xanh – TDDT và không gian cây xanh nhóm ở phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

Tạo nên quần thể đô thị thống nhất, hiện đại và hoàn chỉnh đồng thời không thể thiếu các yếu tố bảo vệ môi trường và tôn trọng cảnh quan đặc trưng của thiên nhiên.

### **9. Định hướng phát triển không gian ngầm**

Xây dựng các công trình ngầm trong đô thị cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

Không gian ngầm đô thị bao gồm:

- Công trình công cộng ngầm: các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được xây dựng dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảo bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

- Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hóa ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

- Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ

tầng viển thông thụ động dưới mặt đất bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án phát triển đô thị.

## **10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **10.1. Quy hoạch cao độ nền**

Cao độ xây dựng phải đảm bảo cao hơn mực nước dâng cao nhất có tính đến kịch bản nước dâng để đảm bảo thoát nước mưa thuận lợi khi kịch bản xảy ra.

Cao độ đầu nối giao thông sẽ theo cao độ các tuyến đường hiện trạng bao quanh dự án.

Trước khi san lấp cần vét bỏ lớp đất hữu cơ nông nghiệp với chiều dày vét trung bình 20cm theo Nghị định 94/2019/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của luật trồng trọt về giống cây trồng và canh tác. Phần đất vét hữu cơ sẽ được tận dụng để san lấp cho công viên cây xanh.

### **10.2. Giao thông**

#### **a) Giao thông đối ngoại**

Đường ĐT 705B, Nguyễn Văn Cừ, Thống Nhất là những tuyến đường chạy ngang qua khu vực quy hoạch, kết nối khu quy hoạch đến trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Trong đó, đường ĐT 705B giáp ranh khu quy hoạch kết nối trực tiếp với quốc lộ 1A có lộ giới là 60m; Đường D9 có lộ giới là 37m

#### **b) Giao thông đối nội**

Đường chính khu vực: Đường Nguyễn Tri Phương có lộ giới 31m

\* Đường khu vực: Đường D5 và N2 có lộ giới 16m; đường N5 có lộ giới 23m

\* Đường phân khu vực: Đường D1, D4, D6, D8, N3, N4, N6, N9, N10, N11, N13, D2, N1, N7, N8, D3, D7, N12, N14.

#### **c) Công trình giao thông:**

Bố trí các bãi xe công cộng phục vụ nhu cầu dừng đỗ của người dân trong khu vực; đảm bảo tiếp cận các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại trong đô thị có tổng diện tích 1,31 ha. Ngoài ra, bố trí thêm bãi đỗ xe tại các không gian ngầm của các công trình cao tầng, hoặc khu vực cây xanh công viên để đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

### **10.3. Cấp điện**

Nguồn cung cấp điện cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ tuyến trung thế 22kV quy hoạch mới đi qua đoạn đường DT705B, đường Thống Nhất và đường Nguyễn Văn Cừ lấy nguồn từ trạm 110/22kV Tháp Chàm và trạm 110/22kV Ninh Hải tới. Từ vị trí đầu nối dẫn tuyến trung thế 22kV đi ngầm về kết nối các trạm biến áp hạ thế thuộc dự án.

Quy hoạch trạm biến áp:



Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí các trạm biến áp phục vụ nhu cầu cho khu quy hoạch với tổng công suất lắp đặt là 43.290,0 kVA.

Trạm hạ áp sử dụng loại trạm kios hoặc loại trạm trong nhà trạm, công suất các trạm tính toán phù hợp với nhu cầu thực tế của phụ tải.

Vị trí đặt trạm: trạm được đặt trên phần cây xanh để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm khoảng 300m.

#### 10.4. Cấp nước

Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, dọc theo các dãy nhà.

Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch được đấu nối với tuyến ống hiện trạng tại 2 vị trí.

Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ D110 đến D160.

Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 1,0m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đấu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết

- Phòng cháy chữa cháy: Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân, khoảng cách giữa hai trụ tối đa 150 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 113 trụ. Các trụ cứu hỏa sử dụng vật liệu gang có đường kính từ D110mm và D160mm được bố trí trên vỉa hè.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 20 l/s cho mỗi đám cháy, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời, áp lực chữa cháy tại vòi tối thiểu 10m.

Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

#### 10.5. Thoát nước

Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch được dẫn về trạm xử lý ở trung tâm khu quy hoạch với công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ng.đ. Nước thải được xử lý theo QCVN

14:2008/BTNMT sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa để thoát ra nguồn tiếp nhận.

Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Cống thoát nước thải sử dụng công HDPE đường kính D300 đối với cống tự chảy và sử dụng ống sắt tráng kẽm đối với cống có áp.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải D300 là 0,33%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,7m.

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

#### 10.6. Vệ sinh môi trường

Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình.

Thu gom rác tại các khu nhà ở: Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác của nhà mình. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

#### 11. Đề xuất bảo vệ môi trường:

Các khu vực cây xanh, mặt nước được tận dụng triệt để, hình thành các khu vực khuôn viên cây xanh đô thị.

Tận dụng hệ thống cây xanh công viên trung tâm để lọc các nguồn ô nhiễm từ không khí, tăng cường độ ẩm và giảm nhiệt độ không khí cho khu vực quy hoạch.

Có biện pháp xử lý ô nhiễm đặc biệt là ô nhiễm bụi và ô nhiễm môi trường nước: như trồng cây xanh dọc các tuyến giao thông chính, quản lý chặt chẽ vệ sinh môi trường về rác thải và các hệ thống thoát nước trước khi thải ra môi trường.

Trước khi đi vào hệ thống xử lý chung thì nước thải sinh hoạt đã được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại ở mỗi hộ dân.

Các khu vực dịch vụ công cộng đều được bố trí các thùng rác có nắp đậy dùng để thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh.

Trong quá trình hoạt động có các hoạt động tuyên truyền và phổ biến các quy định về vệ sinh môi trường, thu gom và quản lý chất thải. Yêu cầu các hộ dân và khu dịch vụ thực hiện nghiêm túc các quy định, đóng phí vệ sinh môi trường đầy đủ, đúng thời hạn,...

#### 12. Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ (bản vẽ và thuyết minh) thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy định về

hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn.

### **13. Kinh phí lập quy hoạch:**

Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: **1.716.423.547 đồng.**

Tổng chi phí lập quy hoạch chỉ tạm tính, chi phí quy hoạch sẽ được xác định trong hợp đồng tư vấn quy hoạch ký kết giữa phòng Quản lý đô thị và đơn vị tư vấn, được thanh toán vào hóa đơn chứng từ phù hợp theo quy định hiện hành.

*(Kèm theo bảng tổng hợp kinh phí lập quy hoạch do Phòng Quản lý đô thị lập)*

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

1. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch được phê duyệt Chủ tịch UBND phường Đài Sơn, Văn Hải và Chủ tịch UBND xã Thành Hải có trách nhiệm:

- Phối hợp phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Quản lý mốc giới quy hoạch. Tổ chức kiểm tra tình hình khai thác sử dụng đất đai và xây dựng nhà ở trong khu quy hoạch. Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền việc xây dựng nhà ở không có giấy phép, sử dụng đất và xây dựng các công trình trái với quy hoạch được duyệt trên tinh thần khôi phục hiện trạng sử dụng đất; thường xuyên báo cáo công tác quản lý xây dựng trên địa bàn cho Ủy ban nhân dân thành phố và các ngành liên quan để phối hợp xử lý các vi phạm vượt thẩm quyền xử lý.

2. Trưởng phòng Quản lý đô thị theo chức năng quyền hạn phối hợp với các cơ quan chức năng chuyên môn liên quan để quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới theo Đồ án quy hoạch được duyệt, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định; bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường Đài Sơn, Văn Hải, xã Thành Hải quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được duyệt.

- Tổ chức lập, trình phê duyệt Kế hoạch thực hiện đồ án quy hoạch theo đúng quy định.

3. Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, quyền hạn phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chuyên môn liên quan để quản lý việc sử dụng đất theo đúng quy hoạch được duyệt, thực hiện cập nhật quy hoạch sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

4. Trung tâm Văn hoá - Thể thao và Truyền thanh thành phố có trách nhiệm đăng tải nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch trên trang web Cổng thông tin điện tử thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

5. Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố có trách nhiệm thực hiện tốt công tác quản lý trật tự xây dựng nằm trong khu quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Đội trưởng ĐQLTTĐT, Giám đốc TTVHTT và TT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đài Sơn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thành Hải, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND TP;
- Chủ tịch, PCT UBND TP;
- Lưu: VT, Trâm. *th*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Phú