

Số: 1809/QĐ-UBND

Phan Rang – Tháp Chàm, ngày 22 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
khu Trung tâm xã Thành Hải, 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng 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 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;

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 3092/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Thành Hải đến năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 491a/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Quyết định số 1660/QĐ-UBND ngày 27/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm 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;

Căn cứ Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 3841/SXD-QLQHKT&NO ngày 22/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc có ý kiến chuyên môn Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Thông báo số 2472-TB/TU ngày 22/11/2024 của Thành ủy Phan Rang - Tháp Chàm về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Bản tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư và Hội đồng thẩm định quy hoạch thành phố đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 1111/BC-QLĐT ngày 22/11/2024 về việc thẩm định đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, với những nội dung trọng tâm như sau:

I. Thông tin chung:

Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu Trung tâm xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Địa điểm: Xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Thành Hải.

II. Các nội dung chính:

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

Đồ án quy hoạch Trung tâm hành chính xã Thành Hải đã được phê duyệt theo Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 24/12/2013; hiện trạng một số khu vực đã có sự thay đổi, không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội cũng như định hướng phát triển so với quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hiện nay 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 và đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt; do đó, cần rà soát điều chỉnh để việc quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng cơ sở đồng bộ, giải quyết nhu cầu đất ở, sinh hoạt và không gian sản xuất của người dân. Đáp ứng nhu cầu thực tiễn, phù hợp với các quy định hiện hành, đồng thời cũng là cơ sở cho việc lập các đề án, dự án, thu hút đầu tư, quản lý đất đai, quản lý phát triển kinh tế và các khu dân cư trên địa bàn xã.

Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo thực hiện các chỉ tiêu, tiêu chí của đơn vị hành chính phường quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về “tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính” và các tiêu chí về xã nông thôn mới kiểu mẫu quy định tại Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ; việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu trung tâm xã Thành Hải là cần thiết và cấp bách.

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:

- Trung tâm xã Thành Hải có chức năng chính là nơi đặt các công trình công cộng quan trọng của xã có ảnh hưởng lớn đến khu vực xung quanh như: Khu hành chính của xã, trạm y tế, bưu điện, nhà văn hoá, trụ sở công an xã, các công trình giáo dục... Ngoài ra, trong trung tâm xã còn có các khu dân cư, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, khu công trình dịch vụ công cộng khác.

- Xác định các khu chức năng phục vụ công cộng, các khu chức năng hướng đến mục tiêu công nhận xã Thành Hải vào năm 2024, đạt tiêu chí phường trước năm 2028. Hoạch định hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với khu vực lập quy hoạch và các khu vực xung quanh, làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý sử dụng đất trong khu vực trung tâm xã.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí lập quy hoạch: tại xã Thành Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được giới hạn bởi:

- + Phía Đông: giáp phường Văn Hải;
- + Phía Tây: giáp đường Thống Nhất;
- + Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Nam: giáp phường Đài Sơn.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: 27,52 ha.

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

5.1. Chỉ tiêu về dân số: 3.544 người.

5.2. Các chỉ tiêu về đất đai:

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Đất ở	37,85 m ² /người.
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng	7,59 m ² /người.
2.1	Trụ sở xã	- Diện tích đất xây dựng: 4.376,96 m ² . - Mật độ xây dựng: 40%. - Mật độ cây xanh: 30%.
2.2	Ban chỉ huy quân sự	- Diện tích đất xây dựng: 1.058,42 m ² . - Mật độ xây dựng: 40%.
2.3	Công trình giáo dục	
	Trường mẫu giáo	Diện tích đất: 2.203,90 m ² . - Bán kính phục vụ: ≤ 2 km. - Mật độ xây dựng: + Diện tích xây dựng công trình: 40%. + Diện tích sân vườn cây xanh: 40%. + Diện tích giao thông nội bộ: 20%.
	Trường tiểu học	- Diện tích đất: 5.110,59 m ² . - Bán kính phục vụ: ≤ 2 km. - Mật độ xây dựng: + Diện tích xây dựng công trình: 40%. + Diện tích sân vườn cây xanh: 40%. + Diện tích giao thông nội bộ: 20%.
	Trường trung học cơ sở	- Diện tích đất: 4.046,41 m ² . - Bán kính phục vụ: ≤ 2 km. - Mật độ xây dựng:

		+ Diện tích xây dựng công trình: 40%. + Diện tích sân vườn cây xanh: 40%. + Diện tích giao thông nội bộ: 25%.
2.4	Trạm y tế xã	- Diện tích đất: 2.455,73 m ² . - Chỉ tiêu: 0,69 m ² /người.
2.5	Trung tâm văn hóa, thể thao	- Diện tích đất xây dựng: 6.653,14 m ² . - Chỉ tiêu: 1,88 m ² /người.
2.6	Cửa hàng dịch vụ	- Diện tích đất xây dựng: 425,25 m ² . - Chỉ tiêu: 0,12 m ² /người.
2.7	Điểm phục vụ bưu chính viễn thông (bao gồm cả truy cập internet)	- Diện tích đất xây dựng: 320,54 m ² . - Chỉ tiêu: 0,10 m ² /người.
3	Đất dịch vụ - thương mại	- Diện tích đất xây dựng: 4.912,41 m ² . - Chỉ tiêu: 1,39 m ² /người
4	Đất cây xanh công cộng	4,41 m ² /người.
5	Đất bãi đậu xe	2,64 m ² /người.
6	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	23,64 m ² /người.

5.3. Các chỉ tiêu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Đường giao thông nông thôn	- Đường từ huyện đến xã, đường liên xã, đường từ xã đến thôn, xóm: + Chiều rộng phần xe chạy dành cho xe cơ giới: $\geq 3,5$ m/làn xe. + Chiều rộng lề và lề gia cố: $\geq 1,5$ m. + Chiều rộng mặt cắt ngang đường: $\geq 6,5$ m. + Tại các trục đường chính, đường có vỉa hè rộng $> 2,0$ m. - Đường ngõ xóm, đường trục chính nội đồng: + Chiều rộng mặt đường $> 3,0$ m.
2	Cấp điện	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: + Nhà ở: 150 W/người, hệ số không điều hòa 0,7. + Công trình công cộng, dịch vụ: 20% nhu cầu điện sinh hoạt, hệ số không điều hòa 0,5. + Trường mẫu giáo: 0,5 kW/cháu, hệ số không điều hòa

		0,7. + Trường học: 0,3 kW/học sinh, hệ số không điều hòa 0,7. + Chiếu sáng công cộng: Tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng 80%.
3	Cấp nước	Hệ thống cấp nước tập trung - Chỉ tiêu cấp nước: + Nhà ở: 100 lít/người/ngày đêm. + Công trình công cộng, dịch vụ: 0,003 m ³ /sàn ngày đêm. + Trường mẫu giáo: 0,1 m ³ /cháu ngày đêm. + Trường học: 0,02 m ³ /học sinh ngày đêm. + Nước dự phòng: 15%. + Hệ số không điều hòa Kngày: 1,2.
4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt tách khỏi hệ thống thoát nước mưa. Chỉ tiêu: + Thu gom nước thải phải đạt 90% tiêu chuẩn cấp nước. + Rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người ngày đêm. + Rác thải công cộng: 0,01 kg/m ² ngày đêm. + Tỷ lệ thu gom rác thải: 95%

6. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất theo đồ án được phê duyệt và đồ án sau khi lập quy hoạch mới:

Stt	Thành phần đất	Quy hoạch phê duyệt tại Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 24/12/2013)		Sau khi lập quy hoạch mới		Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất	Tỷ lệ	Diện tích đất
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)
I	Đất ở	131.275,97	58,93	134.137,36	48,74	+2.861,39
1	Đất ở phân lô mới	73.441,46	32,97	21.671,06	7,87	-51.770,40
2	Đất ở chính trang	50.568,87	22,70	108.124,18	39,29	+57.555,31
3	Đất ở tái định cư	7.265,64	3,26	4.342,12	1,58	-2.923,52

II	Đất công trình công cộng	13.350,45	5,99	26.905,80	9,78	+13.555,35
1	Đất hành chính, sự nghiệp	2.908,88	1,31	5.690,24	2,07	+2.781,36
2	Đất giáo dục	6.995,15	3,14	11.360,90	4,13	+4.365,75
3	Đất trạm y tế	1.445,05	0,65	2.455,73	0,89	+1.010,68
4	Đất dịch vụ công cộng			745,79	0,27	+745,79
5	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	2.001,37	0,90	6.653,14	2,42	+4.651,77
III	Đất dịch vụ - thương mại			4.912,41	1,78	+4.912,41
IV	Đất công viên cây xanh+ cây xanh cách ly	16.012,57	7,19	15.630,16	5,68	-382,41
V	Đất hạ tầng kỹ thuật			9.762,15	3,55	+9.762,15
VI	Đất mặt nước (kênh, mương)			487,04	0,18	+487,04
VII	Đất giao thông	62.120,52	27,89	83.370,24	30,29	+21.249,72
Tổng cộng:		222.759,51	100,00	275.205,16	100,00	+52.445,65

6.2. Cơ cấu sử dụng đất lập quy hoạch mới:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu đất	Diện tích đất	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
			(m ²)	(%)	(m ² /người)
I	Đất ở		134.137,36	48,74	37,85
1	Đất ở phân lô mới	ĐOPL	21.671,06	7,87	6,11
2	Đất ở chỉnh trang	ĐOCT	108.124,18	39,29	30,51
3	Đất ở tái định cư	ĐOTĐC	4.342,12	1,58	1,23
II	Đất công trình công cộng		26.905,80	9,78	7,59
1	Đất hành chính, sự nghiệp	ĐCC	5.690,24	2,07	1,61
2	Đất giáo dục	ĐGD	11.360,90	4,13	3,21
3	Đất trạm y tế	ĐYTE	2.455,73	0,89	0,69
4	Đất dịch vụ công cộng	ĐDVCC	745,79	0,27	0,21
5	Đất trung tâm văn hóa - TDTT	ĐTTVH-TDTT	6.653,14	2,42	1,88
III	Đất dịch vụ - thương mại	ĐDVTM	4.912,41	1,78	1,39

IV	Đất công viên cây xanh + cây xanh cách ly	ĐCX	15.630,16	5,68	4,41
V	Đất hạ tầng kỹ thuật		9.762,15	3,55	2,75
1	Đất bãi đậu xe	P	9.362,14	3,40	2,64
2	Điểm thu phát sóng viễn thông	HTKT	299,93	0,11	0,08
3	Trạm trung chuyển CTR sinh hoạt	CTR	100,08	0,04	0,03
VI	Đất mặt nước (kênh, mương)		487,04	0,18	0,14
VII	Đất giao thông		83.370,24	30,29	23,52
Tổng cộng:			275.205,16	100,00	77,65

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình kiến trúc trong khu vực được thiết kế hiện đại nhẹ nhàng hài hòa với cảnh quan xung quanh như khu vực. Kiến trúc cần phải thân thiện hài hòa môi trường, bố cục công trình cần chú ý đến các yếu tố điều kiện vi khí hậu. Công trình xây dựng cần được tính toán về các yếu tố tiết kiệm năng lượng và sử dụng tài nguyên hợp lý.

- Về màu sắc, vật liệu mặt tiền, sử dụng những màu sắc nhẹ nhàng phù hợp điều kiện khí hậu địa phương nhằm tạo cảm giác thân thiện và gần gũi cho người sử dụng. Vật liệu sử dụng trong công trình cần cân nhắc và khuyến khích sử dụng vật liệu mang tính chất tự nhiên và địa phương nhưng vẫn đảm bảo tính chất hiện đại và thân thiện với người sử dụng.

- Các hạng mục kỹ thuật ngầm trong khuôn viên lô đất như: cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, bể tự hoại, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc phải thiết kế riêng biệt,... và kết nối với hệ thống bên ngoài theo đúng quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt.

7.1. Khu đất ở:

- Đất ở phân lô mới: Khu nhà ở với chức năng là ở mật độ trung bình, được phép chuyển mục đích theo đúng quy định, khi khu đất phù hợp với đề xuất phân lô và có hạ tầng tiếp cận với khu đất.

- Đất ở chỉnh trang: Khu đất ở chỉnh trang được phép tách thửa và chuyển mục đích theo đúng quy định, không bắt buộc chia lô đất theo quy hoạch (khuyến khích chia thửa đất theo đề xuất phân lô chỉnh trang).

- Đất ở tái định cư: Nhu cầu đất ở tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong vùng dự án khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.

7.2. Khu đất công trình công cộng, dịch vụ công cộng:

- Các khu đất: Trụ sở Đảng ủy, HĐND - UBND xã, Trụ sở thôn Tân Sơn 2, Ban chỉ huy quân sự xã, Trường tiểu học Thành Hải, Trường liên cấp (mẫu

giáo + tiểu học), Trường mẫu giáo, Trạm y tế xã, Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao, dịch vụ công cộng (cửa hàng dịch vụ, Điểm phục vụ bưu chính viễn thông) với tính chất là công trình công cộng, dịch vụ công cộng phục vụ cho Khu trung tâm xã và cộng đồng dân cư. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa trung bình 1 - 3 tầng. Các công trình công cộng được bố trí tập trung, thuận tiện cho việc kết nối, gắn kết với người dân trong khu vực. Nét kiến trúc các công trình công cộng hài hòa, đơn giản và phù hợp với kiến trúc địa phương.

7.3. Khu đất công trình dịch vụ - thương mại:

- Các khu đất dịch vụ - thương mại phục vụ cho Khu trung tâm xã và cộng đồng dân cư. Mật độ xây dựng 75 - 80%, tầng cao tối đa trung bình 5 - 20 tầng. Các công trình dịch vụ - thương mại được bố trí tập trung, thuận tiện cho việc kết nối, gắn kết với người dân trong khu vực. Nét kiến trúc các công trình công cộng hài hòa, đơn giản và phù hợp với kiến trúc địa phương.

7.4. Khu đất cây xanh:

- Khu đất công viên cây xanh là khu cây xanh với tính chất giao lưu cộng đồng, nơi chạy bộ, thể dục nhẹ, nghỉ ngơi sinh hoạt văn hóa giải trí của khu vực. Khu vực không được bố trí hàng rào quanh khu nhằm tạo cảm giác thân thiện và không gian mở cho khu vực. Cây xanh trồng và bố trí khá đa dạng loại hình.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Cao độ nền công trình bằng cốt vỉa hè.
- Thiết kế san nền bằng phương pháp lưới ô vuông. Cao trình khống chế tại nút giao thông. Độ dốc san nền khoảng 0,4 - 3,0% thấp dần theo hướng đường.

8.2. Giao thông:

- Đường chính khu vực:
 - + Mặt cắt 1-1 (đường tỉnh lộ 705B): Lộ giới: 60m; mặt đường: 7m - 14m - 14m - 7m; dải phân cách: 2m - 4m - 2m; vỉa hè: 2x5m.
 - + Mặt cắt 2-2 (đường Thống Nhất): Lộ giới: 37m; mặt đường: 10,5m - 10,5m; dải phân cách: 3m; vỉa hè: 2x6,5m.
- Đường phân khu vực: có lộ giới 23m, 22m, 16m, 14m, 13m, 10m; có mặt cắt tương ứng: 3-3; 4-4; 5-5; 6-6, 7-7, 8-8.
 - + Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 23m; mặt đường: 14m; vỉa hè: 2x4,5m.
 - + Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 22m; mặt đường: 14m; vỉa hè: 2x4m.
 - + Mặt cắt 5-5: Lộ giới: 16m; mặt đường: 7m; vỉa hè: 2x4,5m.
 - + Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 14m; mặt đường: 6m; vỉa hè: 2x4m.
 - + Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 13m; mặt đường: 7m; vỉa hè: 2x3m.
 - + Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 10m; mặt đường: 6m; vỉa hè: 2x2m.

- Đường nội bộ: có lộ giới 7m và 6m.
- + Mặt cắt 9-9: Lộ giới: 7m; mặt đường: 7m.
- + Mặt cắt 10-10: Lộ giới: 6m; mặt đường: 6m..

8.3. Cấp điện:

- Nguồn điện: Hiện trạng đã có đường dây trung áp 3 pha 22kV trên tuyến đường Thống Nhất phù hợp đầu nối cấp điện cho khu vực quy hoạch, xây dựng mới tuyến trung áp 3 pha 22 kV đầu nối với đường dây hiện hữu cấp nguồn cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Dự kiến quy hoạch tuyến trung thế 3xACXH 120+1xACKP 50 đi nổi.

+ Để đảm bảo tính thẩm mỹ, an toàn, trạm biến áp sử dụng kiểu giàn 2 trụ BTLT, MBA được lắp trên bộ đà thép chuyên dụng lắp trên cột BTLT 12m đặt ngoài trời, trạm được đặt những vị trí công viên, các vị trí đất công cộng có vỉa hè rộng rãi, gần tâm phụ tải. Số lượng TBA dự định là 2 trạm T1: 750 kVA, 1 trạm T2: 250 kVA.

+ Dự kiến lắp dựng các trụ điện BTLT 8,5m để lắp cấp điện hạ áp đi nổi để cấp điện sinh hoạt cho các hộ, dự định sử dụng cáp LV-ABC mắc trên cột BTLT bằng các bộ phụ kiện chuyên dụng cho cáp ABC. Lắp đặt trên trụ BTLT hộp đấu nối, chưa các MCB để đấu nối cấp điện cho các hộ tiêu thụ, tổng chiều dài cáp hạ áp LV-ABC.

+ Phương án chiếu sáng đi nổi, đèn chiếu sáng LED công suất từ 150W đến 250W lắp trên cần đèn chiếu sáng thép mạ kẽm lắp trên cột BTLT 8,5m hoặc trụ tròn STK cao 9,0m. Cáp điện chiếu sáng dùng cáp ngầm XLPE16mm², tuy nhiên trong giai đoạn đầu có thể sử dụng cáp LV-ABC (4x25mm²) đi chung trụ với cáp điện sinh hoạt. Mỗi bộ đèn được bảo vệ bằng cầu chì cá 5A, cáp lên đèn sử dụng cáp CVV(2x2,5mm²).

+ Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn và điều khiển từ tủ điều khiển chiếu sáng, đèn chiếu sáng được điều khiển tự động nhờ bộ điều khiển LOGO lắp bên trong tủ điều khiển, các đèn được cấp nguồn xen kẽ 3 pha. Có thể lập trình thời gian theo các mùa trong năm để đảm bảo hiệu quả chiếu sáng.

8.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến được đầu nối vào hệ thống đường ống cấp nước hiện hữu của khu vực dọc theo đường Thống Nhất.

- Giải pháp cấp nước:

+ Dự kiến đầu nối hệ thống cấp nước của khu quy hoạch vào hệ thống cấp nước hiện hữu dọc theo đường Thống Nhất.

+ Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cắt, mạng vòng giúp đảm bảo áp lực

cấp nước cũng như đảm bảo áp lực cho các trụ chữa cháy, mạng cụt cung cấp nước đến các công trình, các khu vực dùng nước.

+ Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước HDPE, các ống xây mới có đường kính D63- D110mm.

+ Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống STK). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn.

- Phòng cháy chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15 l/s cho mỗi đám cháy, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời. 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 với khoảng cách giữa 2 trụ là 150m.

8.5. Thoát nước:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông rồi đổ ra kênh Chà Là và mương quy hoạch tại các vị trí cửa xả được bố trí trong khu quy hoạch.

+ Bố trí đường cống: đường cống, mương được bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông.

+ Bố trí hố ga: bố trí theo tuyến cống trên vỉa hè, lòng đường các trục đường bê tông nội bộ với cự ly thích hợp, có nắp đan dẹt,...

+ Hình thức thoát nước: nước mặt từ các khu nhà và công trình công cộng, các tuyến đường được thu vào hố ga dẫn về trong hệ thống cống và tập trung vào tuyến ống chính thoát ra thoát nước qua 03 cửa xả và ra tuyến kênh Chà Là và hệ thống mương quy hoạch.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500 và mương hộp để thoát nước thông qua hệ thống các cửa xả. Tại các đoạn thu nước mưa qua đường sử dụng 02 ống HDPE D200 để thu nước.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ 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 vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè. Sau đó theo hệ thống cống gom vào

đường cống chính và được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

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

+ Mạng lưới ống thoát nước thải đặt trên vỉa hè nằm trong chỉ giới đường đỏ. Tuyến ống nhánh dùng ống nhựa HDPE có đường kính $D=200\text{mm}$. Với ống thoát nước thải chính dùng ống HDPE có đường kính $D=300\text{mm}$. Đường ống thoát nước thải có độ sâu chôn ống đầu tiên (tính từ đỉnh cống đến mặt đất) tối thiểu là $0,5\text{m}$.

+ Hồ thăm trên mạng lưới được xây gạch hoặc bê tông cách nhau theo đường thẳng theo quy phạm $L \leq 20\text{m}$ đối với đường kính ống $D=150\text{mm}$ đến 300mm . Miệng hồ giếng bê tông cốt thép, đáy đổ bê tông cốt thép.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

Lưu ý: Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt thì Chủ đầu tư phải triển khai bước thiết kế bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công thể hiện chi tiết các hạng mục trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo đúng quy định, đảm bảo tiêu chí không ngập úng các vùng biên bị ảnh hưởng trong quá trình dự án đưa vào sử dụng.

8.6. Vệ sinh môi trường:

Rác thải được thu gom, phân loại ngay từ nguồn thành rác vô cơ và hữu cơ; rác thải được vận chuyển về nhà máy xử lý rác Nam Thành để xử lý tập trung đảm bảo vệ sinh; rác được thu gom tại mỗi hộ gia đình và được chuyển vào trạm trung chuyển CTR sinh hoạt sau đó chuyển về nhà máy xử lý hàng ngày.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy từ tổng đài bưu điện thành phố và được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

- Kéo tuyến cáp thông tin liên lạc với dung lượng yêu cầu từ tổng đài bưu điện thành phố kéo tới đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc khu dân cư.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Đáp ứng đủ nhu cầu cho khu dân cư về các dịch vụ viễn thông:

+ Thông tin thoại, fax truyền thông.

+ ADSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như điện thoại, truyền data, internet,

+ DDN: Truyền số liệu.

- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.
- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm:
 - + Tuyến cáp thông tin.
 - + Các tủ đầu nối cáp ODF với dung lượng và vị trí lắp đặt do nhà cung cấp dịch vụ tính toán và lắp đặt khi dân cư tăng lên.

9. Đánh giá tác động môi trường:

Nội dung quy hoạch Đánh giá tác động môi trường không thay đổi so với quy hoạch được duyệt. Trong phạm vi một đồ án quy hoạch chi tiết, dự án chỉ dự báo các tác động qua lại của quá trình thực hiện và vận hành dự án đến môi trường, đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong công tác xây dựng phát triển đô thị không thể đề cập hết các vấn đề gây ô nhiễm và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường bởi còn phụ thuộc vào yếu tố nhận thức của người sử dụng cũng như các yếu tố kỹ thuật khác, các vấn đề này sẽ được đề cập và cụ thể hóa trong quá trình đánh giá tác động môi trường theo quy định kèm theo dự án đầu tư xây dựng trong khu vực, đồng thời phải được giải quyết đồng bộ giữa việc tuyên truyền vận động, đề ra các chính sách biện pháp và kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

10. Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ (bản vẽ và thuyết minh) của đồ án cơ bản phù hợp 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.

11. Kinh phí lập quy hoạch:

Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: **617.597.008 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 UBND xã Thành Hải 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 thẩm định)

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch được phê duyệt 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.
- 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; 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.

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 Đội quản lý trật tự đô thị, Giám đốc Trung tâm Văn hóa Thể thao và Truyền thanh, 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, Trám.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**


Nguyễn Thành Phú