

Số: 1810/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)
Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, 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 đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/9/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14, luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 trưởng 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 trưởng 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 trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về 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 và quy hoạch nông thôn;

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 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 Ninh Thuận về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang- Tháp Chàm đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 4/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Thông báo số 2471-TB/TU ngày 22/11/2024 của Thành ủy Phan Rang- Tháp Chàm Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Văn bản số 2843/SXD-QLQHKT&NO ngày 28/8/2023 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận ranh giới triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;

Căn cứ Văn bản số 4115/UBND-QLĐT ngày 12/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

Căn cứ Văn bản số 2651/SXD-QLQHKT&NO ngày 02/8/2024 của Sở Xây dựng Ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm;

Căn cứ Biên 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) Chinh trang khu dân cư Bắc Trần Phú;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 1112/BC-QLĐT ngày 22 /11/2024 về việc thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết

xây dựng (tỷ lệ 1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, 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) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, 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 chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Địa điểm: Phường Đài Sơn và Phường Phủ Hà, 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

Thực hiện chủ trương chung của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc phát triển đô thị trên địa bàn thành phố mang tính bền vững, đồng bộ giữa khu vực phát triển khu dân cư mới và khu dân cư hiện hữu, trong đó việc cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, xây dựng đồng bộ lại các khu dân cư hiện hữu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như hình thức kiến trúc.

Việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) chỉnh trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm là hết sức cần thiết và cấp bách. Nhằm đảm bảo mục tiêu chỉnh trang đô thị, khai thác hiệu quả phát triển 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; làm cơ sở cho việc định hướng sắp xếp bố trí lại dân cư cũng như tạo pháp lý cho việc triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án.

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 hoá Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm 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.

+ Trên cơ sở các khu dân cư hiện hữu, cải tạo, nâng cấp thành khu dân cư có môi trường tốt. Cấu trúc mạng lưới giao thông hiện trạng nâng cấp, kết nối hoàn thiện, kết hợp với các không gian công cộng trong khu dân cư, tạo nét riêng cho mỗi khu.

- Tính chất đồ án: Là khu dân cư đô thị, chỉnh trang tại các vị trí dân cư đã và đang sinh sống ổn định.

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

Vị trí lập quy hoạch: tại phường Đài Sơn và phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, được giới hạn bởi:

- + Phía Đông: giáp đường Thống Nhất;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp đường Trần Phú;
- + Phía Bắc: giáp kênh Chà Là.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: S=5,17ha.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án

| STT | HẠNG MỤC | TẦNG CAO (Tầng) | MỖXD (%) | CHỈ TIÊU QH |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Tổng diện tích lập quy hoạch | | | | 5,17 ha |
| A. | Dân số | | | |
| | Dân số quy hoạch dự kiến | | | 470 Người |
| B. | Chỉ tiêu sử dụng đất | | | |
| | Đất ở chỉnh trang | 2-4 | 50-80 | 80-150 m ² /hộ |
| | Đất Thương mại dịch vụ | 2-4 | 50-70 | |
| | Đất ở tái định cư | 2-4 | 50-80 | 80-150 m ² /hộ |
| | Đất cây xanh đơn vị ở | 1 | 5 | 1-2 m ² /người |
| C. | Hạ tầng kỹ thuật đô thị | | | |
| | Tỷ lệ đường giao thông | | | >18% |
| | Cấp nước sinh hoạt | | | 150-180 lít/ng-ngđ |
| | Thoát nước bản | | | >80%-100% Q cấp |
| | Rác thải sinh hoạt | | | 1-1,3 Kg/ng-ngđ |
| | Cấp điện sinh hoạt | | | 3-5 Kwh/hộ/ngđ |

6. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất:

| STT | CÁC LOẠI ĐẤT | KÍ HIỆU | DIỆN TÍCH (ha) | TỶ LỆ (%) |
|------------------------------|--------------------------|--------------|----------------|--------------|
| TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH | | | 5,17 | 100 |
| KHU A | | | 1,86 | 36,02 |
| I | ĐẤT Ở CHỈNH TRANG | CT-A | 1,67 | 32,23 |
| 1.1 | KHU A1 | CT-A1 | 0,43 | 8,38 |
| | A1.1 | CT-A1.1 | 0,06 | 1,15 |
| | A1.2 | CT-A1.2 | 0,37 | 7,22 |
| 1.2 | KHU A2 | CT-A2 | 0,27 | 5,28 |
| | A2.1 | CT-A2.1 | 0,18 | 3,54 |
| | A2.2 | CT-A2.2 | 0,07 | 1,38 |
| | A2.3 | CT-A2.3 | 0,02 | 0,36 |
| 1.3 | KHU A3 | CT-A3 | 0,67 | 12,99 |
| | A3.1 | CT-A3.1 | 0,14 | 2,65 |
| | A3.2 | CT-A3.2 | 0,13 | 2,54 |
| | A3.3 | CT-A3.3 | 0,15 | 2,96 |

| | | | | |
|--------------|---|---------------|-------------|--------------|
| | A3.4 | CT-A3.4 | 0,12 | 2,26 |
| | A3.5 | CT-A3.5 | 0,13 | 2,58 |
| 1.4 | KHU A4 | CT-A4 | 0,29 | 5,59 |
| | A4.1 | CT-A4.1 | 0,25 | 4,75 |
| | A4.2 | CT-A4.2 | 0,04 | 0,84 |
| II | ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT | GT | 0,20 | 3,79 |
| KHU B | | | 0,75 | 14,56 |
| I | ĐẤT Ở CHÍNH TRANG | CT-B | 0,61 | 11,76 |
| 1.1 | B1 | CT-B1 | 0,35 | 6,75 |
| 1.2 | B2 | CT-B2 | 0,26 | 5,01 |
| II | ĐẤT BÃI ĐẠU XE | BĐX-B | 0,04 | 0,80 |
| III | ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT | GT | 0,10 | 1,99 |
| KHU C | | | 2,56 | 49,51 |
| I | ĐẤT Ở | | 1,56 | 30,20 |
| 1 | ĐẤT Ở CHÍNH TRANG | CT-C | 1,23 | 23,86 |
| 1.1 | Khu C1 | CT-C1 | 0,56 | 10,89 |
| | C1.1 | CT-C1.1 | 0,16 | 3,09 |
| | C1.2 | CT-C1.2 | 0,18 | 3,47 |
| | C1.3 | CT-C1.3 | 0,22 | 4,33 |
| 1.2 | Khu C2 | CT-C2 | 0,60 | 11,55 |
| | C2.1 | CT-C2.1 | 0,18 | 3,51 |
| | C2.2 | CT-C2.2 | 0,42 | 8,04 |
| 1.3 | Khu C3 | CT-C3 | 0,07 | 1,42 |
| | C3.1 | CT-C3.1 | 0,07 | 1,42 |
| 2 | ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ | TĐC-C2 | 0,07 | 1,34 |
| 3 | ĐẤT Ở LIỀN KỀ | DO-C3 | 0,26 | 5,01 |
| | DO-C3.1 | DO-C3.1 | 0,05 | 1,00 |
| | DO-C3.2 | DO-C3.2 | 0,04 | 0,79 |
| | DO-C3.3 | DO-C3.3 | 0,17 | 3,21 |
| II | ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ | TM-DV | 0,31 | 6,04 |
| III | ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN | CX | 0,05 | 0,92 |
| IV | ĐẤT BÃI ĐẠU XE | BĐC-C | 0,07 | 1,35 |
| V | ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT | GT | 0,57 | 10,99 |

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

Cảnh quan kiến trúc khu vực lập quy hoạch dựa trên nguyên tắc kế thừa, chỉnh trang, kết nối, nâng cao giá trị quỹ đất và tiềm năng của khu vực, góp phần xây dựng vào không gian chung của khu đô thị.

+ Đối với nhóm nhà ở chỉnh trang: Tập trung quản lý các khu vực chỉnh trang đô thị, đảm bảo các hoạt động xây dựng đúng chỉ tiêu của khu vực, tránh xây dựng phát sinh không kiểm soát.

+ Đối với mặt tiền trên các trục đường lớn khuyến khích xây dựng công trình kiên cố kết hợp ở và các hoạt động dịch vụ thương mại tận dụng giá trị lớn từ trục đường, góp phần hình thành một không gian hiện đại, sôi động trên trục đường.

+ Đối với các khu vực nhà không giáp mặt đường lớn, tổ chức mở rộng hẻm đúng tiêu chuẩn, lắp đặt thêm các tiện ích đường phố (đèn đường, thùng rác...) đảm bảo hẻm thông thoáng, an ninh, sạch đẹp. Tổ chức công trình kiến trúc hiện đại, hòa hợp giữa khu ở và công viên. Màu sắc công trình thuộc tone màu sáng, ôn hòa, vật liệu phù hợp với địa phương. Nghiên cứu các giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng ứng dụng trong từng hộ gia đình.

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 20mx20m. Cao trình khống chế tại nút giao thông. Độ dốc san nền khoảng 0,1 – 2,0% thấp dần theo hướng đường.

8.2. Giao thông

* Đường giao thông chính đô thị (Ngoài ranh quy hoạch): Đường Trần Phú, đường Thống Nhất, đường kênh Chà Là, đường N9 với các mặt cắt cụ thể:

- Đường Trần Phú (ngoài ranh quy hoạch): Hiện là tuyến đường hiện hữu, mặt cắt C-C, lộ giới: 27m, mặt đường: 15m, vỉa hè: 2x6m;

- Đường Thống Nhất (ngoài ranh quy hoạch): Hiện là tuyến đường hiện hữu, mặt cắt B-B, lộ giới: 37m, mặt đường: 2x10,5m, vỉa hè: 2x6,5m, dải phân cách: 3m;

- Đường Kênh Chà Là (ngoài ranh quy hoạch): Gồm hai tuyến (tuyến 1 và 2) mặt cắt A-A, lộ giới: 18m, mặt đường: 8m, vỉa hè: (1x6m+1x4m), Phân cách giữa tuyến là mương Chà Là: mặt kênh rộng 6m;

- Đường N9 (ngoài ranh quy hoạch): Hiện là tuyến đường hiện hữu, là đường trục chính đô thị, mặt cắt C-C, lộ giới: 27m, mặt đường: 2x7,5m, vỉa hè: 2x6m;

* Đường giao thông khu vực: Tuyến N4, N7, D9, D10, D11 với lộ giới 12.5m, 18m, 10m, 13m xem các mặt cắt 1-1; 2-2; 3-3; 4-4, 8-8;

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới: 9m, Mặt đường: 7m, Vỉa hè: 2m;

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 16m, Mặt đường: 8m, Vỉa hè: 2x4m;

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 11m, Mặt đường: 7m, Vỉa hè : 2x2m;

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 11m, Mặt đường: 7m, Vỉa hè: 2x2m, Bãi đậu xe;

- Mặt cắt 8-8: Lộ giới: 9m, Mặt đường: 7m, Vỉa hè: 2m.

* Đường nội bộ: Tuyến D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D12, D13, N1, N2, N3 có lộ giới 4m, 5m, 6m, 7m, 8m, có mặt cắt 5-5; 6-6; 7-7; 9-9; 10-10; 11-11; 12-12.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới: 8m, Mặt đường: 6m, Vỉa hè: 2x1m;

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới: 7m, Mặt đường: 5m, Vỉa hè: 2x1m;

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới: 7m, Mặt đường: 4m, Vỉa hè: 2x1.5m;

- Mặt cắt 9-9: Lộ giới: 7m, Mặt đường: 7m;

- Mặt cắt 10-10: Lộ giới: 4m, Mặt đường: 4m;

- Mặt cắt 11-11: Lộ giới: 5 m, Mặt đường: 5m;
- Mặt cắt 12-12: Lộ giới: 6m, Mặt đường: 6m;

8.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước nhà máy nước thành phố Phan Rang thông qua các đường ống trong đồ án Quy hoạch điều chỉnh tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bắc Trần Phú.

- Giải pháp cấp nước:

+ Dự kiến đầu nối hệ thống cấp nước của quy hoạch tại các trục đường chính tiếp giáp với khu quy hoạch, tuân thủ theo đồ án quy hoạch điều chỉnh phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bắc Trần Phú.

+ Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, 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- D100mm.

+ 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 và dưới đường bê tông do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm). 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 10 l/s cho mỗi đám cháy, với 1 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.

8.4. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

a. 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 đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa quy hoạch điều chỉnh phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc Trần Phú.

+ Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn BTCT, được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc vỉa, với đường kính cống thiết kế D400, D600.

+ Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước mưa là 1/D (với D là đường kính cống thoát nước thải). Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước mưa là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

b. 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 (đối với đường nhựa), bố trí dưới lòng đường (đối với đường bê tông xi măng). Sau đó theo hệ thống cống gom vào đường cống chính và được đầu 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.

+ Cống thoát nước thải sử dụng công HDPE đường kính D200.

+ 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.

c. Hệ thống thu gom chất thải rắn và 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, khu vực thương mại dịch vụ và khách sạn. 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 khu quy hoạch. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

8.5. Cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc:

a. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện:

+ Khu A hiện trạng các hộ đã được cấp điện ổn định từ lưới hạ áp hiện hữu, việc quy hoạch mở rộng một số tuyến đường như trong đề án quy hoạch này không ảnh hưởng đến việc cấp điện an toàn và liên tục cho các hộ dân trong khu quy hoạch, vì vậy không cần thiết xây dựng mới các tuyến đường dây để cấp điện sinh hoạt cho các hộ.

+ Hiện trạng khu B có đường dây hạ áp chạy dọc tuyến đường bê tông hiện hữu nằm sát ranh khu quy hoạch phù hợp đầu nối cấp điện cho các hộ trong ranh quy hoạch.

+ Việc mở rộng, làm mới các tuyến đường khu C ảnh hưởng đến việc cấp điện của một số các hộ hiện hữu, bên cạnh đó sẽ bổ sung thêm nhiều lô đất chưa có điện sinh hoạt cấp đến, việc thiết kế hệ thống cấp điện sinh hoạt cho khu này

là cần thiết, hiện trạng có tuyến đường dây trung áp 22kV hiện hữu 477TC/166/A18 chạy gần ranh phù hợp đấu nối cấp điện cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Khu B dự định xây dựng đường dây cáp ngầm hạ áp đấu nối tuyến cáp hạ áp 0,4kV đi nối hiện hữu cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng cho khu quy hoạch.

+ Khu C dự định xây dựng mới tuyến cáp ngầm trung áp 3 pha 22kV CXV/SE/DSTA 3x95 + 1xCX70mm² đấu nối đường dây 22kV hiện hữu 477TC/166/A18 chạy gần ranh cấp điện cho khu quy hoạch, đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục. Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cho khu C dự định kiểu trạm cột thép đơn thân đấu nối cáp ngầm trung hạ áp, MBA lắp trên thân trụ thép gia công sẵn để cấp điện hạ thế cho phụ tải sinh hoạt, công cộng, chiếu sáng công viên cây xanh và giao thông đi lại.

+ Cáp phân phối hạ thế CXV/DSTA luôn ống nhựa bảo vệ chôn ngầm trong mương cáp từ trạm biến áp phân phối đến các tủ điện phân phối bằng nhựa Composite bố trí dọc các tuyến đường để cấp điện cho các lô đất. Tủ điện phân phối lắp đặt các CB và ống nhựa đến các lô đất chờ cấp điện cho các hộ.

+ Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn từ trạm biến áp nói trên và được điều khiển tập trung tại tủ điều khiển chiếu sáng đặt tại khu vực kỹ thuật. Hệ thống cáp chiếu sáng sử dụng cáp CXV/DSTA (4x25mm²) luôn ống nhựa bảo vệ đi ngầm trong mương cáp. Trụ chiếu sáng thép mạ kẽm nóng cao 7-9m tùy vào chiều rộng từng tuyến đường, cần đèn vươn 2m lắp bóng LED 100-150W.

b. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy từ tổng đài bưu điện TP.Phan Rang –Tháp Chàm 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 đấu 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).

- Để phù hợp với quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc chung, hệ thống tổng đài, cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do các cơ quan thuộc ngành bưu chính viễn thông thiết kế và đầu tư xây dựng. Vì vậy, cần chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và để đảm bảo mỹ quan đô thị tránh việc đào bới đường phố sau này, một hệ thống cống bê ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Hệ thống cống bê ngầm để phục vụ cho hệ thống thông tin, bao gồm:

+ Mạng cống:

Tất cả các tuyến cáp thông tin đều được đi trong ống dẫn HDPE/PVC.

Vật liệu được sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa chịu lực HPDE, đoạn đi qua đường sử dụng ống thép. Hệ thống cống được xây dựng

trên nguyên tắc trực chính dung lượng ống cống giảm dần khi xa tổng đài. Dung lượng nhỏ nhất được tính là lống cống.

Tất cả các tuyến cống trên đường trực trong khu vực có dung lượng là 1-2 ống PVC Ø110x5mm được đi trên hè đường.

+ Mạng bể:

Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè. Tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, Rẽ nhánh, Chạy thẳng . . . mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Hệ thống bể được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

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: 563.351.759 đồng

(Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm năm mươi một ngàn, bảy trăm năm mươi chín 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 thẩm định)

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trên cơ sở Đồ án quy hoạch được phê duyệt Chủ tịch UBND phường Phú Hà và Đài Sơn 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 Phú Hà và Đài Sơn quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã 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 phường Phú Hà và Đài Sơn, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. *Trúc*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND TP;
- Chủ tịch, PCT UBND TP;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, Lich. *h*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Ch. Phú

Nguyễn Thành Phú