

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

<b>CHƯƠNG I</b>	<b>3</b>
<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b>	<b>3</b>
I. LÝ DO SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ	3
1.1. Sự cần thiết chính trang quy hoạch và mục tiêu đồ án	3
1.2. Mục tiêu đồ án	3
1.3. Căn cứ pháp lý	3
1.3.1. Các căn cứ pháp lý	3
1.3.2. Cơ sở nghiên cứu	5
II. TÊN ĐỒ ÁN, PHẠM VI VÀ TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	5
2.1. Tên đồ án	5
<i>Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.</i>	5
2.2. Phạm vi quy hoạch	5
2.3. Quy mô	5
2.4. Tính chất	6
2.5. Các định hướng phát triển đô thị đến khu vực quy hoạch	6
<b>CHƯƠNG II</b>	<b>6</b>
<b>ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH</b>	<b>6</b>
I. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	6
II. ĐIỀU KIỆN KINH TẾ- XÃ HỘI	6
2.1. Hiện trạng dân cư	6
2.2. Hiện trạng sử dụng đất	6
2.3. Hiện trạng công trình hạ tầng	8
2.3.1. Hiện trạng hạ tầng xã hội	8
2.3.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	8
2.4. Đánh giá chung hiện trạng khu vực lập quy hoạch	9
2.4.1. Thuận lợi	9
2.4.2. Khó khăn	9
2.4.3. Những vấn đề cần giải quyết	9
<b>CHƯƠNG III</b>	<b>9</b>
<b>DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN, QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>	<b>9</b>
I. DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT	9
1.1. Dự kiến quy mô dân số	9
1.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	9
<b>CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH</b>	<b>11</b>
II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	12
2.1. Cơ cấu sử dụng đất	12
III. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CÁC Ô ĐẤT TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH	13
3.1. Đối với đất ở quy hoạch chính trang	13
3.2. Đối với khu vực quy hoạch đất hỗn hợp mật độ trung bình	13
3.3. Đất cây xanh	14
3.4. Đất hạ tầng kỹ thuật (Bãi đậu xe)	14
3.5. Đất giao thông	14
IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	14
V. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	14
5.1. Chuẩn bị kỹ thuật	14
5.1.1. Cơ sở thiết kế	14
5.1.2. Nguyên tắc chung	14

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

---

5.1.3 Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:.....	15
5.2. Quy hoạch giao thông:.....	15
5.2.1. Cơ sở thiết kế:.....	15
5.2.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	16
5.3. Quy hoạch mạng lưới giao thông:.....	16
5.4. Quy hoạch cấp nước:.....	19
5.4.1. Cơ sở thiết kế:.....	19
5.4.2. Mục tiêu cấp nước:.....	19
5.4.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước:.....	19
5.5. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:.....	21
5.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:.....	21
5.5.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:.....	21
5.5.3. Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị:.....	22
5.6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc:.....	23
5.6.1. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:.....	23
5.6.2. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:.....	24
<b>PHẦN IV.....</b>	<b>26</b>
<b>DANH MỤC HỒ SƠ ĐỒ ÁN VÀ DỰ TOÁN CHI PHÍ.....</b>	<b>26</b>
I. HỒ SƠ ĐỒ ÁN:.....	26
II. DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	26
<b>PHẦN IV.....</b>	<b>27</b>
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>27</b>
I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	27
II. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	27

## **CHƯƠNG I PHẦN MỞ ĐẦU**

### **I. Lý do sự cần thiết và căn cứ pháp lý**

#### **1.1. Sự cần thiết chỉnh trang quy hoạch và mục tiêu đồ án**

Khu dân cư Bắc Trần Phú là khu dân cư mới của thành phố, cửa ngõ phía Bắc của đô thị, nơi tập trung các đầu mối giao thông quan trọng như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 27. Đồng thời khu vực nằm trên tuyến đường đi khu du lịch Ninh Chữ, ga Tháp Chàm. Qua rà soát đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú còn một số khu vực cơ cấu sử dụng đất là đất ở chỉnh trang và đất ở hỗn hợp, để đồng bộ giữa khu dân cư mới và khu dân cư hiện hữu, trong đó việc cải tạo chỉnh trang xây dựng đồng bộ khu dân cư hiện hữu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như hình thức kiến trúc là hết sức cần thiết.

Khu vực dự kiến lập quy hoạch có vị trí nằm phía Bắc đường Trần Phú trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Với quy mô lập quy hoạch 5,17 ha hiện trạng sử dụng đất có nhiều biến động cũng như nhu cầu hình thành nhà ở - đất ở của người dân tại khu vực rất cao. Xây dựng ở một số khu vực vẫn còn manh mún, tự phát, sử dụng đất một số nơi chưa hiệu quả còn nhiều quỹ đất sản xuất nông nghiệp. Tốc độ phát triển nhanh về kinh tế xã hội trên một số phương diện, đã làm cho quá trình đô thị hóa diễn ra ồ ạt ở một số nơi gây áp lực không nhỏ cho công tác xây dựng và Quản lý đô thị, hạ tầng đô thị chưa đồng bộ, chưa đáp ứng được về quy mô phục vụ cho sự phát triển của thành phố trong tương lai.

Vì vậy việc lập 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 là cần thiết và cấp bách. Nhằm đảm bảo mục tiêu chỉnh trang đô thị, làm cơ sở cho việc định hướng sắp xếp bố trí lại dân cư, đảm bảo cơ sở pháp lý để quản lý trật tự xây dựng, đất đai và cho phép đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, khai thác hiệu quả phát triển quỹ đất cũng như tạo pháp lý cho việc triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, đáp ứng nhu cầu của người dân ổn định cuộc sống, đảm bảo mỹ quan và phát triển đô thị bền vững.

#### **1.2. 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.

#### **1.3. Căn cứ pháp lý**

##### **1.3.1. Các căn cứ pháp lý:**

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết

một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ, Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ, Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của 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 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;

Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025& tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1222/QĐ-TTg ngày 22/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận đến năm 2020;

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 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 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 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) Chính 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) chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

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) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

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) Chính trang khu dân cư Bắc Trần

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

---

Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm;

Và các văn bản liên quan.

### **1.3.2. Cơ sở nghiên cứu:**

Các số liệu của đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được duyệt.

Căn cứ đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết (TL 1/500) Khu dân cư hai bên đường N9 thuộc khu quy hoạch dân cư Bắc Trần Phú.

Bản đồ nền địa chính hiện trạng.

Bản đồ quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được duyệt và các Quy hoạch chi tiết được duyệt liên quan.

Bản đồ đo đạc hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch.

## **II. Tên đồ án, phạm vi và tính chất khu vực lập quy hoạch:**

### **2.1. 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.**

### **2.2. Phạm vi 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 KDC hiện hữu và đất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp đường Trần Phú;
- Phía Bắc: giáp kênh Chà Là .

### **2.3. Quy mô:**

- Khu đất lập quy hoạch chi tiết khoảng: **S=5.17ha.**



#### **2.4. Tính chất:**

- Là khu dân cư đô thị , chính trang tại các vị trí dân cư đã và đang sinh sống ổn định.

#### **2.5. Các định hướng phát triển đô thị đến khu vực quy hoạch:**

Dựa vào các đồ án quy hoạch chung có liên quan đã được phê duyệt để điều chỉnh không gian quy hoạch cho phù hợp, đồng thời hoàn chỉnh một số cơ cấu quy hoạch chi tiết không phù hợp thực trạng phát triển để đảm bảo tính khả thi của đồ án khi triển khai. Tổ chức quy hoạch trên nguyên tắc vừa đảm bảo mỹ quan vừa phù hợp theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành và có dự trù kết nối hợp lý với các đồ án quy hoạch đã được duyệt.

Tận dụng tối đa hiệu quả kinh tế quỹ đất tại khu vực lập quy hoạch để quy hoạch cho người dân được hưởng lợi tốt nhất.

Đảm bảo lợi ích của cư dân vùng quy hoạch, đảm bảo môi trường sống của người dân, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, môi trường của khu vực đáp ứng các yêu cầu phát triển đô thị bền vững, phù hợp với các định hướng Quy hoạch chung.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực tồn tại, đảm bảo yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình kỹ thuật hiện có trong khu vực.

Đề xuất quy định quản lý xây dựng làm cơ sở pháp lý để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và đề các cấp chính quyền, cơ quan, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

## **CHƯƠNG II**

### **ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

#### **I. Đặc điểm điều kiện tự nhiên:**

- Khu vực nghiên cứu nằm trên địa bàn phường Phú Hà và phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Khí hậu: thuộc tiểu vùng khí hậu III.1 theo phân vùng khí hậu tỉnh Ninh Thuận có đặc trưng: Lượng mưa thấp 700 - 800mm; Nhiệt độ trung bình năm 27°C – 28°C; Tổng nhiệt độ năm 9.800°C - 10.000°C; Độ ẩm tương đối trung bình năm là 75%; ít bị bão.

- Thời tiết có hai mùa rõ rệt: Mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 đến tháng 11; mùa khô từ tháng 12 đến tháng 8 năm sau.

- Thủy văn: Nguồn nước ở Ninh Thuận phân bố không đều, tập trung chủ yếu ở khu vực phía Bắc và trung tâm tỉnh. Nguồn nước ngầm chỉ bằng 1/3 mức trung bình.

- Hải văn: Thủy triều tại khu vực mang đặc điểm chung của thủy triều vùng biển khu vực Nam Trung bộ, thuộc chế độ nhật triều không đều.

#### **II. Điều kiện kinh tế- xã hội:**

##### **2.1. Hiện trạng dân cư:**

- Dân số hiện trạng trong phạm vi khu vực lập quy hoạch có khoảng 137 hộ/ 460 khẩu.
- Lao động chủ yếu là phi nông nghiệp, và một số hộ dịch vụ buôn bán. Mức sống của người dân hiện nay đã được cải thiện nhiều, đời sống tương đối ổn định.

##### **2.2. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Khu đất lập quy hoạch có quy mô 5.17ha chủ yếu là đất ở của các hộ dân, đất chưa sử dụng, đất vườn.

+ Khu A: Đất nhà ở tập trung xung quanh các đường bê tông, xen kẽ đất vườn và đất chưa sử dụng.

+ Khu B: Đất nhà ở tập trung trục đường nhựa lộ giới 27m và đường kênh mương, phần lớn đã xây dựng nhà kiên cố, ngoài ra còn có đất trồng cây và đất vườn.

+ Khu C: Đất nhà ở tập trung trên các trục đường bê tông và đất dịch vụ tập trung trên trục đường Thống nhất.

**BẢNG ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH (A+B+C)</b>	<b>51.680,26</b>	<b>5,17</b>	<b>100</b>
<b>KHU A</b>		<b>18.567,46</b>	<b>1,86</b>	<b>35,91</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>	<b>15.535,00</b>	<b>1,55</b>	<b>30,05</b>
	- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	13.051,30	1,31	25,24
	- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở HỖN HỢP	2.483,70	0,25	4,80
<b>2</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>915,10</b>	<b>0,09</b>	<b>1,77</b>
	- ĐẤT HOA MÀU	915,10	0,09	1,77
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>1.010,44</b>	<b>0,10</b>	<b>1,95</b>
	- ĐƯỜNG NHỰA	159,27	0,02	0,31
	- ĐƯỜNG BTXM	794,96	0,08	1,54
	- ĐƯỜNG ĐẤT	56,21	0,01	0,11
<b>4</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>1106,92</b>	<b>0,11</b>	<b>2,14</b>
	- ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG (ĐẤT TRỐNG)	1106,92	0,11	2,14
<b>KHU B</b>		<b>7.517,20</b>	<b>0,75</b>	<b>14,54</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>	<b>4.445,62</b>	<b>0,44</b>	<b>8,60</b>
	- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	4.445,62	0,44	8,60
<b>2</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>1.438,10</b>	<b>0,14</b>	<b>2,78</b>
	- ĐẤT TRỒNG CÂY ĂN QUẢ	1.438,10	0,14	2,78
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>517,35</b>	<b>0,05</b>	<b>1,00</b>
	- ĐƯỜNG BTXM	442,03	0,04	0,85
	- ĐƯỜNG ĐẤT	75,32	0,01	0,15
<b>4</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>1.116,14</b>	<b>0,11</b>	<b>2,16</b>
	- ĐẤT MẶT NƯỚC (MƯƠNG)	219,70	0,02	0,42
	- ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG (ĐẤT TRỐNG)	896,43	0,09	1,73
<b>KHU C</b>		<b>25.595,60</b>	<b>2,56</b>	<b>49,51</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG</b>	<b>14.101,30</b>	<b>1,41</b>	<b>27,28</b>
	- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	10.436,60	1,04	20,19
	- ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở HỖN HỢP	1.115,90	0,11	2,16
	- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TMDV	2.548,80	0,25	4,93
<b>2</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>9.569,10</b>	<b>0,96</b>	<b>18,51</b>
	- ĐẤT TRỒNG CÂY ĂN QUẢ	2.893,70	0,29	5,60
	- ĐẤT HOA MÀU	5.569,90	0,56	10,77

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

	- ĐẤT TRỒNG LÚA	1.105,50	0,11	2,14
<b>3</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>533,60</b>	<b>0,05</b>	<b>1,03</b>
	- ĐƯỜNG BTXM	479,00	0,05	0,93
	- ĐƯỜNG ĐẤT	54,60	0,01	0,11
<b>4</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>1.391,60</b>	<b>0,14</b>	<b>2,69</b>
	- ĐẤT MẶT NƯỚC (AO, HỒ)	1.138,60	0,11	2,20
	- ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG (ĐẤT TRỐNG)	253,00	0,03	0,49

### 2.3. Hiện trạng công trình hạ tầng:

#### 2.3.1. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

- Nhà ở: Hiện 03 khu vực lập quy hoạch chính trang đa số là những căn nhà cấp 4 có khoảng 191 căn, nhà tạm có khoảng 87 căn. Hầu hết các nhà trong khu vực đều là nhà kiên cố (1-2 tầng), có một số nhà xây dựng ở kết hợp dịch vụ ( Nhà hàng Sơn Thủy, Vườn Địa Đàng, Quán Gió, Gara Vàng...). Ngoài ra, còn có công trình thương mại dịch vụ (Công ty TNHH Thủy Duy Thực).

**BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG NHÀ**

STT	CÁC LOẠI NHÀ	KÝ HIỆU	SỐ LƯỢNG (CĂN)		DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )
			NHÀ KIÊN CỐ (G)	NHÀ TẠM (H)	
	<b>KHU A</b>		<b>95</b>	<b>56</b>	<b>15535,00</b>
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	G&H	92	54	13.051,30
2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ KẾT HỢP DỊCH VỤ	HH	3	2	2.483,70
	<b>KHU B</b>		<b>38</b>	<b>18</b>	<b>4445,62</b>
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	G&H	38	18	4.445,62
	<b>KHU C</b>		<b>79</b>	<b>25</b>	<b>14101,30</b>
1	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ	G&H	61	15	10.436,60
2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ KẾT HỢP DỊCH VỤ	HH	13	10	1.115,90
3	CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TMD	5	0	2.548,80

- Hiện trạng xung quanh khu vực lập quy hoạch có công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho khu vực lập quy hoạch: trường học (trường TH Phú Hà, trường PTTH Dân tộc nội trú), trung tâm thương mại (siêu thị Thanh Hà, chợ Phú Hà).

#### 2.3.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- Địa hình: Khu đất lập quy hoạch có địa hình thấp hướng Nam (đường Trần Phú) ra Bắc (kênh Chà Là).

- Hệ thống giao thông: Khu vực lập quy hoạch xung quanh chủ yếu là đường bê tông rộng từ 2m - 5m và 3 tuyến đường nhựa: đường Trần Phú, đường N9 (lộ giới 27m), đường Thống Nhất (lộ giới 37m), đường kênh Chà Là (lộ giới 9m).

- Hệ thống cấp điện: Đã có lưới điện đi chung cung cấp cho các hộ dân, điện chiếu sáng đi một bên và đã có hệ thống thông tin liên lạc;



- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ Nhà Máy nước thành phố. Các tuyến ống nhánh chạy dọc tuyến đường bê tông và đường đất cấp nước cho các số hộ dân trong khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải: đã được đầu tư hệ thống thoát nước theo các trục đường chính: Trần Phú, Đường N9, Thống nhất, Kênh Chà Là.

#### **2.4. Đánh giá chung hiện trạng khu vực lập quy hoạch:**

##### **2.4.1. Thuận lợi:**

- Tiếp giáp với các trục giao thông lớn (Trần Phú, Đường N9, Thống nhất, Kênh Chà Là) thuận tiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật cho khu vực lập quy hoạch.

- Các công trình hạ tầng xã hội: trường học (Trường TH Phú Hà, Trường PTTH dân tộc nội trú), Trung tâm thương mại (siêu thị Thanh Hà, chợ Phú Hà...) tiếp giáp với khu vực lập quy hoạch.

##### **2.4.2. Khó khăn:**

- Mật độ dân cư trong khu vực lập quy hoạch khá cao, quỹ đất cây xanh còn thiếu.

- Hạ tầng kỹ thuật trong khu vực chưa hoàn chỉnh.

##### **2.4.3. Những vấn đề cần giải quyết:**

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất phù hợp với điều kiện sử dụng đất và hạ tầng thực tế.

- Bổ sung quỹ đất cây xanh theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Tổ chức gắn kết hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật với các tuyến đường hiện có và trong tương lai.

### **CHƯƠNG III**

#### **DỰ KIẾN QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN, QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

##### **I. Dự kiến quy mô dân số, các chỉ tiêu kỹ thuật:**

##### **1.1. Dự kiến quy mô dân số:**

- Dân số hiện trạng trong phạm vi khu vực lập quy hoạch có khoảng 137 hộ/460 khẩu.
- Dân số dự kiến: 470 người.

##### **1.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính theo Đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận:**

- Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Căn cứ Quyết định số 113/QĐ-UBND của UBND Tỉnh ngày 05/5/2017 Về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND của UBND Tp Phan Rang – Tháp Chàm ngày 4/12/2023 Về việc phê duyệt Nhiệm vụ lập đề án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

STT	HẠNG MỤC	TẦNG CAO (Tầng)	MĐXD (%)	CHỈ TIÊU QH
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>				<b>5,17 ha</b>
<b>A.</b>	<b>Dân số</b>			

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

	Dân số quy hoạch dự kiến			470 Người
<b>B.</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	Đất ở chính trang	2-4	50-80	100-150 m <sup>2</sup> /hộ
	Đất ở hỗn hợp ( ở kết hợp TM-DV)	2-4	50-70	150-200 m <sup>2</sup> /hộ
	Đất cây xanh đơn vị ở	1	5	1-2 m <sup>2</sup> /người
<b>C.</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
	Tỷ lệ đường giao thông			>18%
	Cấp nước sinh hoạt			150-180lít/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

### 1.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chính trang Khu dân cư Bắc Trần Phú, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

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

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

- Căn cứ vào tình hình xây dựng thực tế , dự báo dân số tại khu vực lập quy hoạch và mục tiêu lập quy hoạch chi tiết là nhằm đảm bảo mục tiêu chính trang đô thị, đảm bảo mỹ quan và phát triển đô thị bền vững; tạo pháp lý cho việc triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án. Do vậy cần điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án phân khu áp dụng cho đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chính trang Khu dân cư Bắc Trần Phú, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Stt	Theo Quyết định số 113/QĐ-UBND của UBND Tỉnh ngày 05/5/2017 Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.	Đề xuất Quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) Chính trang Khu dân cư Bắc Trần Phú, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
1	- Đất ở chính trang	- Điều chỉnh lô đất theo Quyết định 93/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh Ninh Thuận ngày 28/11/2014 về việc Quy định hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên đại bàn tỉnh Ninh Thuận. - Mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

		- Tầng cao theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận
2	- Đất ở hỗn hợp mật độ trung bình (ở, shophouse, thương mại- dịch vụ)	- Mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. - Tầng cao theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. - Đất Thương mại dịch vụ: mật độ tối đa cho phép $\leq 70\%$ ; Tầng cao theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
3	- Đất ở Tái định cư	- Bố trí trong khu vực lập quy hoạch. - Mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. - Tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 2 tầng.
4	- Đất cây xanh đơn vị ở	- Theo nhiệm vụ đã phê duyệt tại Quyết định số 3307/QĐ-UBND của UBND Tp Phan Rang – Tháp Chàm ngày 4/12/2023
Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác giữ lại theo đồ án phân khu		

**Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

STT	HẠNG MỤC	TẦNG CAO (Tầng)	MĐXD (%)	CHỈ TIÊU QH
<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>				<b>5,17 ha</b>
<b>A.</b>	<b>Dân số</b>			
	Dân số quy hoạch dự kiến			470 Người
<b>B.</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	Đất ở chính trang	2-4	50-80	80-150 m <sup>2</sup> /hộ
	Đất Thương mại dịch vụ	2-4	50-70	
	Đất ở tái định cư	2-4	50-80	80-150 m <sup>2</sup> /hộ
	Đất cây xanh đơn vị ở	1	5	1-2 m <sup>2</sup> /người
<b>C.</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
	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

## II. Quy hoạch sử dụng đất:

### 2.1. Cơ cấu sử dụng đất :

Khu vực quy hoạch được phân chia gồm các ô đất có chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất ở: diện tích 3,84ha, chiếm 74,2% diện tích toàn khu;
  - + Đất nhà ở chính trang: 3,51ha ;
  - + Đất ở liền kề: 0,26ha;
  - + Đất ở bố trí tái định cư: 0,07 ha ;
- Đất thương mại dịch vụ: diện tích 0,31 ha, chiếm 6,04% diện tích toàn khu.
- Đất các công trình hạ tầng xã hội 0,05ha chiếm 0,92% diện tích toàn khu.
  - + Đất cây xanh, vườn hoa: 0,05 ha;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích 0,11ha chiếm 2,16% diện tích toàn khu.
  - + Đất bãi đậu xe khu B: 0,04 ha;
  - + Đất bãi đậu xe khu C: 0,07ha;
- Đất giao thông: diện tích 0,87ha chiếm 16,77% diện tích toàn khu.

### 2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

**BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	CÁC LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
<b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH</b>			<b>5,17</b>	<b>100</b>
<b>KHU A</b>			<b>1,86</b>	<b>36,02</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở CHÍNH TRANG</b>	<b>CT-A</b>	<b>1,67</b>	<b>32,23</b>
<b>1.1</b>	<b>KHU A1</b>	<b>CT-A1</b>	<b>0,43</b>	<b>8,38</b>
	A1.1	CT-A1.1	0,06	1,15
	A1.2	CT-A1.2	0,37	7,22
<b>1.2</b>	<b>KHU A2</b>	<b>CT-A2</b>	<b>0,27</b>	<b>5,28</b>
	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
<b>1.3</b>	<b>KHU A3</b>	<b>CT-A3</b>	<b>0,67</b>	<b>12,99</b>
	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
<b>1.4</b>	<b>KHU A4</b>	<b>CT-A4</b>	<b>0,29</b>	<b>5,59</b>
	A4.1	CT-A4.1	0,25	4,75
	A4.2	CT-A4.2	0,04	0,84
<b>II</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>GT</b>	<b>0,20</b>	<b>3,79</b>

<b>KHU B</b>			<b>0,75</b>	<b>14,56</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở CHÍNH TRANG</b>	<b>CT-B</b>	<b>0,61</b>	<b>11,76</b>
1.1	B1	CT-B1	0,35	6,75
1.2	B2	CT-B2	0,26	5,01
<b>II</b>	<b>ĐẤT BÃI ĐẠU XE</b>	<b>BĐX-B</b>	<b>0,04</b>	<b>0,80</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>GT</b>	<b>0,10</b>	<b>1,99</b>
<b>KHU C</b>			<b>2,56</b>	<b>49,51</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>1,56</b>	<b>30,20</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở CHÍNH TRANG</b>	<b>CT-C</b>	<b>1,23</b>	<b>23,86</b>
<b>1.1</b>	<b>Khu C1</b>	<b>CT-C1</b>	<b>0,56</b>	<b>10,89</b>
	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
<b>1.2</b>	<b>Khu C2</b>	<b>CT-C2</b>	<b>0,60</b>	<b>11,55</b>
	C2.1	CT-C2.1	0,18	3,51
	C2.2	CT-C2.2	0,42	8,04
<b>1.3</b>	<b>Khu C3</b>	<b>CT-C3</b>	<b>0,07</b>	<b>1,42</b>
	C3.1	CT-C3.1	0,07	1,42
<b>2</b>	<b>ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ</b>	<b>TĐC-C2</b>	<b>0,07</b>	<b>1,34</b>
<b>3</b>	<b>ĐẤT Ở LIỀN KÈ</b>	<b>DO-C3</b>	<b>0,26</b>	<b>5,01</b>
	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
<b>II</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>TM-DV</b>	<b>0,31</b>	<b>6,04</b>
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN</b>	<b>CX</b>	<b>0,05</b>	<b>0,92</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT BÃI ĐẠU XE</b>	<b>BĐC-C</b>	<b>0,07</b>	<b>1,35</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>GT</b>	<b>0,57</b>	<b>10,99</b>

### **III. Giải pháp quy hoạch các ô đất trong khu vực quy hoạch:**

#### **3.1. Đối với đất ở quy hoạch chính trang:**

- Trong phạm vi khu quy hoạch, người dân đã xây dựng nhà ở tự phát, không đồng nhất về kiến trúc hạ tầng, nhà ở xây dựng dày đặc ở các khu A, B và một phần khu C (hẻm 20 đường Thống Nhất).

- Do vậy, cần thiết chỉnh trang khu ở nhằm từng bước sắp xếp trật tự kiến trúc đô thị, cải tạo môi trường sống theo hướng đô thị hiện đại, hài hoà và phù hợp với những khu vực xung quanh, chú trọng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của khu dân cư như: giao thông, cấp thoát nước, các dịch vụ của đời sống theo thiết kế một cách hợp lý, tạo điều kiện cho người dân chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đỏ 0-3m áp dụng cho các tuyến đường (xem bản vẽ quy hoạch).

#### **3.2. Đối với khu vực quy hoạch đất hỗn hợp mật độ trung bình:**

- Khu đất thương mại dịch vụ: Với tổng diện tích 3,1ha, trong đó Công ty TNHH Thủy Duy Thực đầu tư và chuyên đổi sử dụng đất sang đất thương mại dịch vụ nằm trên trục đường Thống Nhất (lộ giới 37m) với diện tích 0.25ha.

- Khu đất ở chỉnh trang: được bố trí tập trung các trục đường lớn, các lô đất từ 100-150m<sup>2</sup>/lô, khuyến khích phát triển mô hình ở kết hợp kinh doanh nhỏ lẻ.

- Khu đất ở liền kề: được bố trí tập trung trục đường Thống Nhất, Đường N7, các lô đất 150-234m<sup>2</sup>/lô, phát triển mô hình shophouse, ở kết hợp kinh doanh nhỏ lẻ, thúc đẩy kiến tạo trục cảnh quan đô thị theo đồ án phân khu (đã được phê duyệt).

- Khu đất tái định cư với diện tích 0.07ha, bố trí 6 lô, diện tích trung bình 112-115m<sup>2</sup>/lô.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đỏ 0-3m áp dụng cho các tuyến đường (xem bản vẽ quy hoạch).

### **3.3. Đất cây xanh:**

- Tổ chức công viên cây xanh trong nhóm nhà ở, với chỉ tiêu 1m<sup>2</sup>/người, đáp ứng chỉ tiêu cơ bản và nhu cầu công cộng phục vụ đời sống tinh thần của người dân nơi đây.

### **3.4. Đất hạ tầng kỹ thuật (Bãi đậu xe):**

- Tổ chức phân tán đất bãi đậu xe ở hai vị trí thuộc khu B và khu C, với chỉ tiêu 2,5m<sup>2</sup>/người.

### **3.5. Đất giao thông:**

- Tổng diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật 0,87ha, bao gồm đường phân khu N7 (lộ giới 16m, dài 16m), các đường nội bộ (lộ giới 11m, 9m) liên kết các khu chức năng. Riêng các khu vực dân cư đã hình thành, chỉ mở rộng đường bê tông hiện trạng (lộ giới 4m, 5m, 6m, 7m) đảm bảo kết nối với các khu dân cư lân cận.

## **IV. Tổ chức 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.

## **V. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **5.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### 5.1.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500.  
- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.  
- Đồ án quy hoạch chung thành phố Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Tổng mặt bằng khu vực thiết kế.

- QCVN 01:2021 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng.

- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác hiện hành.

#### 5.1.2 Nguyên tắc chung:

- Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.

- Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.

- Thuận lợi cho việc bố trí các công trình xây dựng.

#### 5.1.3 Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:

Căn cứ theo số liệu thủy văn mực nước cao nhất tại khu vực Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cho đến hiện nay:  $H_{max}=+3,00m$ , căn cứ theo cốt không chế trong đồ án quy hoạch chung của thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 cần chọn cao độ không chế  $H_{xd} \geq 4,50m$  (theo hệ cao độ quốc gia).

- Tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư bắc Trần Phú, bám sát theo cao độ tự nhiên để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch.

+Tổng khối lượng đào: **2.223,44 m<sup>3</sup>**.

+Tổng khối lượng đắp: **6.366,49 m<sup>3</sup>**.

#### 5.1.4 Giải pháp thiết kế san nền:

- Theo thực tế, ta thấy địa hình khu quy hoạch tương đối bằng phẳng. Độ dốc khu đất xây dựng tương đối nhỏ. Một vài vị trí địa hình có khu đất cao trong khu đất dân cư hiện hữu, khu đất thấp thường là các vị trí đất bỏ hoang. Độ dốc san nền trong từng tiểu khu cũng được thiết kế bám theo cao độ và độ dốc tự nhiên để tránh đào đắp lớn. Phần lớn diện tích trong khu quy hoạch phải đắp nâng nền.

- Cao độ nền công trình bằng cốt vỉa hè.

- Thiết kế san nền bằng phương pháp lưới ô vuông 20mx20m. Cao trình không chế tại nút giao thông. Độ dốc san nền khoảng 0,1 – 2,0 % thấp dần theo hướng đường.

- Vật liệu sử dụng đắp san nền bằng cát, chủ yếu khai thác từ mỏ đất địa phương. San nền thành từng lớp dày 20cm-30cm, tưới nước lu lèn đạt độ chặt  $K = 0,90$ .

*\*Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:*

STT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG (M <sup>3</sup> )	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG/M <sup>3</sup> )	THÀNH TIỀN
1	ĐÀO NỀN	2.223,44	200,000	444.688.000
2	ĐẮP NỀN	6.355,49	500,000	3.177.745.000
Dự phòng 10%				362.243.300
<b>TỔNG</b>				<b>3.984.676.300</b>

*(Ba tỷ, chín trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn, ba trăm đồng).*

## 5.2. Quy hoạch giao thông:

### 5.2.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- Bản đồ Quy hoạch chung Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được phê duyệt.
- TCXDVN 104:2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế".
- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 – 05;
- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế TCVN 104 – 07;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.
- Quy trình thiết kế áo đường mềm 22TCVN 211 – 06;
- Thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông TCCS 39:2022/TCĐBVN;
- Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu TCVN 4447 –2012;
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**5.2.2. Nguyên tắc thiết kế:**

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.

- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.

- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý. Kết nối mạng lưới giao thông các khu vực lân cận và bám sát mạng lưới giao thông của Đồ án QHC Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được phê duyệt.

- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

**5.3. Quy hoạch mạng lưới 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, là đường trục chính đô thị, chạy dọc ranh quy hoạch theo hướng Đông – Tây, lộ giới 27m xem mặt cắt C-C.

+ Lộ giới: 27m (mặt cắt C-C)

+ Mặt đường: 15m

+ Vía hè: 2x6m

- **Đường Thống Nhất** (ngoài ranh quy hoạch): Hiện là tuyến đường hiện hữu, là đường trục chính đô thị, chạy dọc ranh quy hoạch theo hướng Bắc – Nam, lộ giới 37m xem mặt cắt B-B.

+ Lộ giới: 37m (mặt cắt B-B)

+ Mặt đường: 2x10,5m

+ Vía hè: 2x6,5m

+ Dải phân cách: 3m.

- **Đường Kênh Chà Là** (ngoài ranh quy hoạch) :

**\* Tuyến 1:**

+ Lộ giới: 18m (mặt cắt A-A)

+ Mặt đường: 8m

+ Vía hè: (1x6m+1x4m)

**\* Tuyến 2:**

+ Lộ giới: 18m (mặt cắt A-A)

+ Mặt đường: 8m

+ Vía 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, chạy dọc ranh quy hoạch theo hướng Đông – Tây, lộ giới 27m xem mặt cắt C-C.

+ Lộ giới: 27m (mặt cắt C-C)

+ Mặt đường: 2x7,5m

+ Vía hè: 2x6m

\* **Đường giao thông khu vực:**



- **Đường phân 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;

**\* Tuyến N4:**

**+ Mặt cắt 3-3:**

- + Lộ giới: 11m
- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè : 2x2m.

**\* Tuyến N7 (theo quy hoạch phân khu)**

**+ Mặt cắt 2-2:**

- + Lộ giới: 16m
- + Mặt đường: 8m.
- + Vía hè: 2x4m.

**\* Tuyến D9:**

**+ Mặt cắt 1-1:**

- + Lộ giới: 9m
- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: trái 2m.

**\* Tuyến D10:**

**+ Mặt cắt 3-3:**

- + Lộ giới: 11m
- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: 2x2m.

**+ Mặt cắt 4-4:**

- + Lộ giới: 11m
- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: trái 3m., phải 3m.
- + Bãi đậu xe : diện tích khoảng 699.7m<sup>2</sup> phải tuyến.

**\* Tuyến D11**

**+ Mặt cắt 1-1:**

- + Lộ giới: 9m
- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: phải 2m.

**\*Tuyến D8**

**+ Mặt cắt 8-8:**

- + Lộ giới: 9m
- + Mặt đường: 7m.

+ Via hè: phải 2m.

+ Bãi đậu xe : diện tích khoảng 428m<sup>2</sup> trái tuyến.

- **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; 10-10; 11-11; 13-13.**

**\* Tuyến D1**

+ **Mặt cắt 13-13:**

+ Lộ giới: 6m

+ Mặt đường: 6m

**\* Tuyến D2, N1**

+ **Mặt cắt 11-11:**

+ Lộ giới: 5 m

+ Mặt đường: 5m

**\* Tuyến D3, D4, N3, N5**

+ **Mặt cắt 6-6:**

+ Lộ giới: 7m

+ Mặt đường: 5m

+ Via hè: 2x1m.

**\* Tuyến D5, D12**

+ **Mặt cắt 5-5:**

+ Lộ giới: 8m

+ Mặt đường: 6m

+ Via hè: 2x1m.

**\* Tuyến D8**

+ **Mặt cắt 9-9:**

+ Lộ giới: 7m

+ Mặt đường: 7m

**\* Tuyến D6, D7, N2**

+ **Mặt cắt 10-10:**

+ Lộ giới: 4m.

+ Mặt đường: 4m.

**\* Tuyến D13, N6**

+ **Mặt cắt 7-7:**

+ Lộ giới: 7m

+ Mặt đường: 4m

+ Via hè: 2x1.5m.

*\*Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông:*

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền(đ)
1	-Đường bê tông nhựa	m2	3883.19	1.450.000	5.630.625.500
2	-Đường bê tông xi măng	m2	3834.61	950.000	3.642.879.500
3	-Via hè	m2	2367.50	400.000	947.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>10.220.505.000</b>

(Mười tỷ, hai trăm hai mươi triệu, năm trăm lẻ năm nghìn đồng.)

#### 5.4. Quy hoạch cấp nước:

##### 5.4.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản vẽ quy hoạch phân khu 1/2000 khu Du Lịch Bãi Biển Bình Sơn – Ninh Chữ.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33-2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- Quy chuẩn QCXDVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

##### 5.4.2. Mục tiêu cấp nước:

- Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

##### 5.4.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước:

Cấp cho 100% dân số khu quy hoạch, các công trình công cộng, dịch vụ và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

##### \*Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

Phạm vi cấp nước tính toán cho khu vực đã được quy hoạch là đô thị loại II, chỉ tiêu cấp nước như sau:

- Đắt ở: 150 lít/ng-ngày.
- Đắt thương mại dịch vụ: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn.
- Đắt giao thông: 0,5 lít/m<sup>2</sup>.
- Đắt bãi đậu xe: 0,5 lít/m<sup>2</sup>.
- Nước dùng tưới cây xanh: 3 lít/m<sup>2</sup>.
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày K ngày= 1,2.
- Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=10l/s theo QCXDVN 06:2021/BXD, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 1 đám cháy.
- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là 140 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Bảng nhu cầu cấp nước							
Stt	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Nhu cầu	Đơn vị

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

1	Sinh hoạt	470	người	150	lít/ng/ngày	71	m <sup>3</sup> /ngày đêm
2	Thương mại dịch vụ	8.745,11	m2 sàn	2	lít/m <sup>2</sup> /sàn.ngày	17	m <sup>3</sup> /ngày đêm
3	Đất bãi đậu xe	1.115,83	m2 sàn	0.5	lít/m <sup>2</sup> /sàn.ngày	1	m <sup>3</sup> /ngày đêm
4	Cây xanh	475,77	m2	3	lít/m <sup>2</sup> /ngày	2	m <sup>3</sup> /ngày đêm
5	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	8.672,01	m2	0.5	lít/m <sup>2</sup> /ngày	5	m <sup>3</sup> /ngày đêm
6	Nước rò rỉ + dự phòng	20			%	19,40	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Tổng nhu cầu dùng nước</b>						116,40	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất</b>				K	1.2	<b>140</b>	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Lưu lượng nước chữa cháy</b>		1	đám cháy	10	lít/1.đám cháy	108	m3

**\* Nguồn cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho khu Quy hoạch là 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.

**\*Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:**

STT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN
1	D63	1.089	M	450,000	490.050.000

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

2	D110	343	M	1,000,000	343.000.000
3	TRỤ CỨU HÓA	1	CÁI	10.000.000	10.000.000
Dự phòng 10%					84.305.000
<b>TỔNG</b>					<b>927.355.000</b>

*(Chín trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng).*

### 5.5. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

#### 5.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Giải pháp thiết kế: 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).

*\*Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:*

STT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN
1	CÔNG TRÒN BTCT D400	77	M	1.600.000	123.200.000
2	CÔNG TRÒN BTCT D600	1.159	M	1.800.000	2.086.200.000
3	HỒ GA	78	CÁI	3.500.000	273.000.000
Dự phòng 10%					248.240.000
<b>TỔNG</b>					<b>2.730.640.000</b>

*(Hai tỷ, bảy trăm ba mươi triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).*

#### 5.5.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

##### a. Cơ sở tính toán:

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.

- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác hiện hành.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ QCVN 10:2008/BTNMT.

- Đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Khu dân cư Bắc Trần Phú.

##### b. Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật:

- 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.

*c. Giải pháp thiết kế:*

- 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 cống 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.

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

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

**5.5.3. Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị:**

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 Kg/người/ngày.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn công cộng, dịch vụ, du lịch: 20% CTR sinh hoạt.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 470 kg/người/ngày.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ 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.

Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu quy hoạch là 108 m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

BẢNG NHU CẦU THOÁT NƯỚC							
STT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NHU CẦU	ĐƠN VỊ
1	Sinh hoạt	470	người	150	lít/ng/ngày	71	m <sup>3</sup> /ngày đêm
2	Thương mại dịch vụ	8.745,11	m <sup>2</sup> sàn	2	lít/m <sup>2</sup> /sàn.ngày	18	m <sup>3</sup> /ngày đêm
3	Đất bãi đậu xe	1.115,83	m <sup>2</sup> sàn	0,5	lít/m <sup>2</sup> /sàn.ngày	1	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Tổng nhu cầu nước thải trung bình</b>						90	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Tổng nhu cầu nước thải ngày lớn nhất</b>				K	1.2	<b>108</b>	m <sup>3</sup> /ngày đêm
<b>Tổng khối lượng rác thải</b>				1	kg/người.ngày	470	kg/người.ngày

*\*Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng:*

STT	HẠNG MỤC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN
1	CỐNG HDPE D200	1.196	M	1.000.000	1.196.000.000
2	HỐ GA	72	CÁI	3.500.000	252.000.000
Dự phòng 10%					144.500.000

**TỔNG**

**1.592.800.000**

*(Một tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng).*

## **5.6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc:**

### **5.6.1. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

#### *a. Căn cứ thiết kế:*

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất TL 1/2000
- Hiện trạng cấp điện khu vực thiết kế
- Quy phạm trang bị điện từ phần I đến phần IV năm 2006 (11TCN 18-2006 đến 11TCN 21-2006), các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành áp dụng cho thiết kế xây dựng công trình nói chung và công trình điện nói riêng.
- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo, đường phố, quảng trường đô thị TCXDVN 259:2001
- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333:2005.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam phần quy hoạch cấp điện.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD do Bộ Xây dựng ban hành theo thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05/02/2010.

#### **\* 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 đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch.

#### **\* Mạng lưới cấp điện:**

- Khu B dự định xây dựng đường dây cáp ngầm hạ áp đầu 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 + 1xCX70mm<sup>2</sup> đầu 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 đầu 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 Composit 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 cấp chiếu sáng sử dụng cáp CXV/DSTA (4x25mm<sup>2</sup>) 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.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) Chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm

*\* Khái toán kinh phí xây dựng và cải tạo hệ thống cấp điện:*

**BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN**

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (VNĐ)	THÀNH TIỀN (VNĐ)
1	Cáp ngầm trung thế CXV/SE/DSTA (3x70mm <sup>2</sup> ) + 1xCX50mm <sup>2</sup>	Km	0.215	1,800,000,000	387,000,000
2	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA (tạm tính cáp 4x95mm <sup>2</sup> )	Km	1.131	1,600,000,000	1,809,600,000
3	Tủ phân phối hạ thế	Tủ	25	8,000,000	200,000,000
4	Trạm biến áp trụ thép đơn thân 250kVA	Trạm	1	450,000,000	450,000,000
				<b>Tổng cộng</b>	<b>2,846,600,000</b>

**BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG**

1	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	3	20,000,000	60,000,000
2	Trụ chiếu sáng thép mạ kẽm + móng	Trụ	31	10,000,000	310,000,000
3	Bộ đèn LED chiếu sáng	Bộ	31	5,000,000	155,000,000
4	Cáp ngầm chiếu sáng CXV/DSTA (4x25mm <sup>2</sup> )	Km	0.812	420,000,000	341,040,000
				<b>Tổng cộng</b>	<b>866,040,000</b>

*\* Tổng kinh phí xây dựng hệ thống điện và chiếu sáng: 3.712.640.000 đồng (Ba tỷ, bảy trăm mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng)./.*

**5.6.2. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

*a. Căn cứ thiết kế:*

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng 01-2021 của Bộ Xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật số 01/2016/TT-BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông di động mặt đất số 19/2022/TT-BTTTT.

- Thông tư 20/2019/TT-BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8699:2011 về Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật.

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 8071:2009 về công trình viễn thông - quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất.

*b. Phương pháp thiết kế và giải pháp tính toán:*

Việc thiết kế các hệ thống thông tin trong khu vực nghiên cứu tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong khu vực được đảm bảo chất lượng và sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu mới trong tương lai.

- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của khu vực.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng mạng mới.

- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.



- Tuân theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thỏa mãn các tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.

*c. Giải pháp thiết kế:*

- 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 đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc khu dân cư.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đầu 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).

*d. Giải pháp kỹ thuật:*

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

+ Thông tin thoại, fax truyền thông.

+ ADSL, FTTH: 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.

*e. Giải pháp thiết kế:*

- Với dung lượng thuê bao trên, hồ sơ quy hoạch chi tiết 1:500 chi tiết, dự kiến hệ thống điện thoại sẽ được kết nối với các tổng đài khu vực được xây dựng trong từng khu vực đầu tư. 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, trong dự án này để 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 công bê ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

\* Hệ thống công bê ngầm để phục vụ cho hệ thống thông tin, bao gồm:

- Mạng công:

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

Vật liệu được sử dụng cho mạng công chủ yếu là ống nhựa chịu lực HPDE, đoạn đi qua đường sử dụng ống thép. Hệ thống công được xây dựng trên nguyên tắc trực chính dung lượng ống công giảm dần khi xa tổng đài. Dung lượng nhỏ nhất được tính là lống công.

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

- Mạng bề:

Bê 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 bề có dung lượng khác nhau. Hệ thống bề được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

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

\* *Khái toán kinh phí xây dựng:*

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (đ)	Thành tiền (đ)
1	Mạch 1 lộ ống Φ110x5mm	m	891	210,000	187,110,000
2	Hố ga	cái	25	3,500,000	87,500,000
3	20% thiết bị phụ trợ và phí nhân công.				54,922,000

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>329,532,000</b>
------------------	--------------------

(Ba trăm hai mươi chín triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn đồng.)

## CHƯƠNG IV DANH MỤC HỒ SƠ ĐỒ ÁN VÀ DỰ TOÁN CHI PHÍ

### I. Hồ sơ đồ án:

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ 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 khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Danh mục hồ sơ bao gồm:

#### 1. Thành phần bản vẽ:

STT	Thành phần bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	1/500
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/500

2. Thuyết minh 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.

3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

4. Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

5. Phụ lục kèm theo thuyết minh, văn bản pháp lý liên quan.

### II. Dự toán kinh phí

Định mức kinh phí lập đồ án quy hoạch theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

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

Giá lập quy hoạch tương ứng: **570.837.330** đồng (Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm ba mươi đồng./.). Trong đó:

+ Chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ (1/500) chính trang khu dân cư Bắc Trần Phú, phường Phủ Hà, tp. Phan Rang- Tháp Chàm	314.507.490 đồng
+ Chi phí lập Nhiệm vụ QHCT xây dựng tỷ lệ (1/500) chính trang khu dân cư Bắc Trần phú, phường Phủ Hà, tp. Phan Rang- Tháp Chàm	41.120.530 đồng
+ Chi phí công bố quy hoạch	9.435.225 đồng
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ	8.224.106 đồng
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	33.038.612 đồng
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ	35.081.193 đồng
+ Chi phí khảo sát phục vụ quy hoạch	124.365.992 đồng
+ Chi phí giám sát khảo sát	5.064.183 đồng

(Đính kèm Bảng khái toán chi phí lập quy hoạch)

## **CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **I. Tổ chức thực hiện**

#### **1. Thời gian và tiến độ thực hiện**

- Thời gian bắt đầu quy hoạch chi tiết: Tháng năm 2023.
- Thời gian hoàn thành quy hoạch chi tiết : Tháng năm 2024.

#### **2. Các cơ quan thẩm định, phê duyệt quy hoạch và phê duyệt quy hoạch**

- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch chi tiết: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết: Phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.
- Cơ quan phê duyệt quy hoạch chi tiết: Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

### **II. Kết luận và kiến nghị**

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, Phòng Quản lý đô thị kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cùng các ngành chức năng có liên quan sớm thẩm định và 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 nêu trên để Chủ đầu tư có cơ sở triển khai các bước tiếp theo ./.

*Ninh Thuận, ngày tháng năm 2024*

**Người lập**

**Kts. Nguyễn Trần Hoà My**

**BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ**  
**ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500) CHÍNH TRANG KDC BẮC TRẦN PHÚ,**  
**PHƯỜNG PHỦ HÀ, THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM**

Quy mô diện tích nghiên cứu (ha) 5,17 ha(a)  
 Giá lập quy hoạch cần lập (triệu đồng) 285,92 triệu đồng(b)  
 Giá lập quy hoạch theo thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019. 285.915.900 đồng

<b>I</b>	<b>Chi phí quy hoạch theo thành phần hồ sơ</b>	<b>A</b>	<b>285.915.900</b>	(1)
I.1	Chi phí quy hoạch sau thuế	(1) x 0,8	314.507.490	(2)
I.2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch trước thuế	B	37.382.300	(3)
I.3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	(3)x0,8	41.120.530	(4)
I.4	Chi phí công bố quy hoạch sau thuế (tạm tính)	3%x0,8x(1)	9.435.225	(5)
	<b>TỔNG</b>	(2)+(3)+(4)+(5)	<b>365.063.245</b>	(6)
<b>II</b>	<b>Chi phí khác</b>			
II.1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ	20%*(4)	8.224.106	đ(7)
II.2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	C	33.038.612	đ(8)
II.3	Chi phí quản lý nghiệp vụ	D	35.081.193	đ(9)
II.4	Chi phí khảo sát phục vụ quy hoạch .	bảng tính	124.365.992	đ(10)
II.5	Chi phí Giám sát khảo sát	(10)*4,072%	5.064.183	đ(11)
	<b>TỔNG</b>		<b>205.774.085</b>	(12)
	<b>TỔNG KINH PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH</b>	(6)+(14)	<b>570.837.330</b>	

*Ghi Chú:*

- Giá trị lập quy hoạch được xác định trên cơ sở nội suy theo bảng 4 (Phụ lục 1, mục 2.3) của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019..
- Chi phí công bố Pa-nô quy hoạch được thanh toán theo khối lượng thực tế trên hóa đơn chứng từ.