

Số: 8441 /QĐ-UBND

*Phan Thiết, ngày 31 tháng 12 năm 2019*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương**

#### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định các vấn đề liên quan đến quản lý xây dựng và các dự án đầu tư khu du lịch ven biển trên địa bàn tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 13/02/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 934/QĐ-UBND ngày 16/4/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận chấp thuận Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận thực hiện dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương;

Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu Tổ hợp

khu du lịch Thung Lũng Đại Dương;

Căn cứ Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Công văn số 3807/SXD-QHKT ngày 23/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận về góp ý thẩm định đề án quy hoạch chi tiết Tổ hợp Khu du lịch Thung lũng Đại Dương;

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Thiết tại Tờ trình số 245/TTr-QLĐT ngày 27/12/2019,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

a) Phạm vi ranh giới: Thuộc xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với tứ cận như sau:

- Khu vực phía đôi:

- + Phía Đông giáp : Đường ĐT.719;
- + Phía Tây giáp : Đất sản xuất của dân;
- + Phía Nam giáp : Đường quy hoạch;
- + Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch.

- Khu vực phía biển:

- + Phía Đông giáp : Biển Đông;
- + Phía Tây giáp : Đường ĐT.719;
- + Phía Nam giáp : Khu du lịch Trùng Dương;
- + Phía Bắc giáp : Đường quy hoạch.

b) Quy mô diện tích: 986,33 ha.

**3. Tính chất, mục tiêu:**

Đầu tư khu biệt thự, khu phố thương mại để bán và kinh doanh theo vòng đời dự án (đất thương mại dịch vụ); khu khách sạn cao cấp, khu công trình công cộng (cây xanh mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, thể thao); kết hợp đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ: Sân golf, bungalow, khách sạn, nhà hàng và các loại hình giải trí thể thao (hồ bơi, thám hiểm, dã ngoại, lướt ván, cắm trại...) phục vụ nhiều loại đối tượng trong và ngoài nước.

4. Quy mô du khách dự kiến: khoảng 35.500 người.

5. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng toàn khu quy hoạch theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>516,21</b>	<b>52,34</b>
1.1	Khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	505,66	51,27
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	243,64	
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	58,73	
	- Hồ cảnh quan	0,20	
	- Cây xanh nội khu	123,57	
	- Đường giao thông	79,52	
1.2	Khu phố thương mại	10,19	1,03
	- Khu phố thương mại	7,51	
	- Cây xanh nội khu	1,88	
	- Đường giao thông	0,80	
1.3	Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu	0,36	0,04
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>82,59</b>	<b>8,37</b>
2.1	Khu trung tâm thương mại	73,28	7,43
	- Khu trung tâm thương mại	65,74	
	- Cây xanh nội khu	7,54	
2.2	Khu khách sạn nghỉ dưỡng	3,54	0,36
2.3	Khu cây xanh công cộng (khu vực biển)	5,02	0,51
2.4	Khu dịch vụ sân golf	0,70	0,07
2.5	Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu (trạm điện phục vụ sân golf)	0,05	0,01
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao</b>	<b>305,13</b>	<b>30,94</b>
3.1	Khu cây xanh công cộng	57,92	5,87
3.2	Khu cây xanh sân gôn	177,05	17,95
	- Khu trung tâm dịch vụ	6,84	

	- Sân golf và các công trình phụ trợ	170,21	
3.3	Khu quảng trường, cây xanh mặt nước	10,70	1,08
	- Quảng trường	3,68	
	- Cây xanh / mặt nước công cộng	7,02	
3.4	Khu công viên thể dục thể thao	35,17	3,57
	- Khu công viên thể dục thể thao	34,61	
	- Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu	0,56	
3.5	Khu công viên nước	24,29	2,46
<b>4</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>80,79</b>	<b>8,19</b>
4.1	Khu hạ tầng kỹ thuật	1,95	0,20
4.2	Khu cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	1,86	0,19
4.3	Đường chính khu vực	76,98	7,80
<b>5</b>	<b>Khu tái định cư</b>	<b>1,61</b>	<b>0,16</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>986,33</b>	<b>100,00</b>

## 5.2. Phân khu chức năng

### 5.2.1. Khu dịch vụ thương mại, khách sạn

#### a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Bờ biển;
- Phía Tây giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1 và khu công viên nước;
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất của dân và Khu du lịch Trùng Dương .
- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch.

#### b) Diện tích khu đất: 156.366,82m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Khu trung tâm thương mại, trong đó bao gồm khách sạn cao cấp, trung tâm thương mại, nhà hàng, cây xanh công cộng.

#### d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>130.668,16</b>	<b>83,56</b>
1.1	Khu khách sạn nghỉ dưỡng	15.267,13	9,76
1.2	Khu cây xanh công cộng (khu vực biển)	50.182,89	32,09
1.3	Khu trung tâm thương mại	65.218,14	41,71
<b>2</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>25.698,66</b>	<b>16,44</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>156.366,82</b>	<b>100,00</b>

### 5.2.2. Khu công viên nước

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu dịch vụ thương mại, khách sạn;
- Phía Tây giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4;
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1.

b) Diện tích khu đất: 337.687,92m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Khu công viên nước và cây xanh công cộng.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu công viên nước</b>	<b>242.944,54</b>	<b>71,93</b>
	- Khu dịch vụ lưu trú khách sạn	6.500,00	1,92
	- Khu dịch vụ vui chơi giải trí, quản lý và phụ trợ	17.840,00	5,28
	- Mặt nước, hồ bơi, hồ cảnh quan	17.873,80	5,29
	- Cây xanh nội khu	105.994,34	31,39
	- Đường giao thông, đường dạo, quảng trường, sân, bãi xe	94.736,40	28,05
<b>2</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>94.743,38</b>	<b>28,07</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.687,92</b>	<b>100,00</b>

### 5.2.3. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu dịch vụ thương mại, khách sạn;
- Phía Tây giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 2;
- Phía Nam giáp: Khu công viên nước và khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4;
- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch.

b) Diện tích khu đất: 1.042.910,37m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu phố thương mại để bán và kinh doanh theo vòng đời dự án, khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, khu cây xanh công cộng, khu hạ tầng kỹ thuật.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>845.209,37</b>	<b>81,04</b>
1.1	Khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	771.542,66	73,98
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	291.165,24	27,92
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	144.226,48	13,83
	- Cây xanh nội khu	205.696,89	19,72
	- Đường giao thông	130.454,05	12,51
1.2	Khu phố thương mại	73.666,71	7,06
	- Khu phố thương mại	55.691,46	5,34
	- Cây xanh nội khu	17.975,25	1,72
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>33.489,80</b>	<b>3,21</b>
2.1	Khu trung tâm thương mại	13.323,76	1,28
	- Khu trung tâm thương mại	12.551,22	1,20
	- Cây xanh nội khu	772,54	0,07
2.2	Khu khách sạn nghỉ dưỡng	20.166,04	1,93
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>7.586,30</b>	<b>0,73</b>
<b>4</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>156.624,90</b>	<b>15,02</b>
4.1	Khu hạ tầng kỹ thuật	6.118,27	0,59
4.2	Khu cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	8.043,30	0,77
4.3	Đường chính khu vực	142.463,33	13,66
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.042.910,37</b>	<b>100,00</b>

#### 5.2.4. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 2

##### a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1;
- Phía Tây giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3;
- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch.

##### b) Diện tích khu đất: 1.056.328,31 m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu phố thương mại để bán và kinh doanh theo vòng đời dự án, khu trung tâm thương mại, khu cây xanh công cộng.

##### d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>778.779,38</b>	<b>73,73</b>
1.1	Khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	750.569,68	71,06
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	171.155,73	16,20
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	312.869,26	29,62
	- Cây xanh nội khu	104.647,91	9,91
	- Đường giao thông	161.896,78	15,33
1.2	Khu phố thương mại	28.209,70	2,67
	- Khu phố thương mại	19.353,55	1,83
	- Cây xanh nội khu	851,93	0,08
	- Đường giao thông	8.004,22	0,76
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>75.698,94</b>	<b>7,16</b>
	- Khu trung tâm thương mại	20.858,29	1,97
	- Cây xanh nội khu	54.840,65	5,19
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>102.159,38</b>	<b>9,67</b>
<b>4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>99.690,61</b>	<b>9,44</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.056.328,31</b>	<b>100,00</b>

5.2.5. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu Hill golf;
- Phía Tây giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp: Khu Hill golf và khu công viên thể dục thể thao, trung tâm thương mại và nghỉ dưỡng;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 2.

b) Diện tích khu đất: 785.743,77m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, khu cây xanh công cộng.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>669.127,78</b>	<b>85,53</b>
1.1	Khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng	666.197,93	85,16

	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	333.358,46	42,43
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	59.432,96	7,56
	- Cây xanh nội khu	180.948,22	23,03
	- Đường giao thông	92.458,29	11,77
1.2	Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu	2.929,85	0,37
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>28.489,85</b>	<b>3,62</b>
	- Khu trung tâm thương mại	8.748,70	1,11
	- Cây xanh nội khu	19.741,15	2,51
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>13.720,95</b>	<b>1,75</b>
<b>4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>74.405,19</b>	<b>9,10</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>785.743,77</b>	<b>100,00</b>

5.2.6. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4

a) Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi ranh giới:
- Phía Đông giáp: Khu công viên nước và đất sản xuất của dân;
- Phía Tây giáp: Khu Hill golf;
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 7;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 1.

b) Diện tích khu đất: 759.266,94m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, khu cây xanh công cộng.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>615.101,15</b>	<b>81,01</b>
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	347.135,09	45,72
	- Cây xanh nội khu	199.520,40	26,28
	- Đường giao thông	68.445,66	9,01
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>12.351,05</b>	<b>1,63</b>
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>58.439,03</b>	<b>7,70</b>
<b>4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>73.375,71</b>	<b>9,66</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>759.266,94</b>	<b>100,00</b>



### 5.2.7. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 5

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Tây giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 6;
- Phía Bắc giáp: Đường Hòn Giò - Thuận Quý và Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 7.

b) Diện tích khu đất: 1.631.017,97m<sup>2</sup>.

c) Các chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, bungalow, nhà hàng, khu cây xanh công cộng, hạ tầng kỹ thuật.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>1.191.003,48</b>	<b>73,02</b>
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	748.628,35	45,90
	- Cây xanh nội khu	287.977,45	17,66
	- Hồ cảnh quan	2.029,24	0,12
	- Đường giao thông	152.368,44	9,34
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>194.506,77</b>	<b>11,93</b>
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh công cộng</b>	<b>80.244,25</b>	<b>4,92</b>
<b>4</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>165.263,47</b>	<b>10,13</b>
4.1	Khu hạ tầng kỹ thuật	8.376,29	0,51
4.2	Khu cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	5.167,24	0,32
4.3	Đường chính khu vực	151.719,94	9,30
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.631.017,97</b>	<b>100,00</b>

### 5.2.8. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 6

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Tây giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch;
- Phía Bắc giáp: Khu Ocean Golf.

b) Diện tích khu đất: 1.319.658,59m<sup>2</sup>.

c) Các chức năng chính là khu nghỉ dưỡng thấp tầng. Trong đó có các khu biệt thự nghỉ dưỡng; khu công trình công cộng (cây xanh mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông).

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>971.153,95</b>	<b>73,59</b>
1.1	Khu nghỉ dưỡng thấp tầng	970.448,94	73,54
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	483.886,25	36,67
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	53.697,30	4,07
	- Cây xanh nội khu	243.268,28	18,43
	- Đường giao thông	189.597,11	14,37
1.2	Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu	705,01	0,05
<b>2</b>	<b>Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao</b>	<b>246.585,57</b>	<b>18,69</b>
2.1	Khu cây xanh công cộng	146.561,84	11,11
2.2	Khu công viên thể dục thể thao	82.966,23	6,29
2.3	Mặt nước công cộng	17.057,50	1,29
<b>3</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>101.919,07</b>	<b>7,72</b>
3.1	Khu hạ tầng kỹ thuật	4.969,92	0,38
3.2	Khu cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	5.390,53	0,41
3.3	Đường chính khu vực	91.558,62	6,93
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.319.658,59</b>	<b>100,00</b>

5.2.9. Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 7

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Tây giáp: Khu Hill Golf và khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 5;
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 5;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4.

b) Diện tích khu đất: 471.933,35m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu phố thương mại để bán và kinh doanh theo vòng đời dự án, khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, nhà hàng, khu cây xanh mặt nước, quảng trường.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>27.902,39</b>	<b>5,91</b>
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	23.238,32	4,92
	- Cây xanh nội khu	4.664,07	0,99
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>230.529,72</b>	<b>48,85</b>
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh, mặt nước, quảng trường</b>	<b>156.213,75</b>	<b>33,09</b>
3.1	Khu quảng trường	36.832,18	7,80
3.2	Khu cây xanh công cộng	66.272,97	14,04
3.3	Mặt nước công cộng	53.108,60	11,25
<b>4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>57.287,49</b>	<b>12,15</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>471.933,35</b>	<b>100,00</b>

5.2.10. Khu công viên thể dục thể thao, trung tâm thương mại và nghỉ dưỡng

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu Hill Golf;
- Phía Tây giáp: Đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp: Đường Hòn Giò - Thuận Quý;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3.

b) Diện tích khu đất: 515.825,91 m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Bao gồm các khu thể thao (sân vận động, hồ bơi, thám hiểm, dã ngoại, cắm trại...), khu khách sạn cao cấp, khu trung tâm thương mại, nhà hàng, khu dịch vụ sân golf, khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, khu cây xanh công cộng.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng thấp tầng</b>	<b>63.831,28</b>	<b>12,38</b>
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 1	37.840,11	7,34
	- Khu biệt thự nghỉ dưỡng loại 2	17.030,40	3,30
	- Cây xanh nội khu	8.960,77	1,74
<b>2</b>	<b>Khu trung tâm thương mại</b>	<b>120.173,18</b>	<b>23,29</b>
2.1	Khu trung tâm thương mại	112.608,63	21,83

2.2	Khu dịch vụ sân golf	7.027,60	1,36
2.3	Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu (trạm điện phục vụ sân golf)	536,95	0,10
<b>3</b>	<b>Khu cây xanh, thể dục thể thao</b>	<b>278.200,50</b>	<b>53,93</b>
3.1	Khu công viên thể dục thể thao	268.712,73	52,09
	- Khu công viên thể dục thể thao	263.183,73	51,02
	- Khu hạ tầng kỹ thuật nội khu	5.529,00	1,07
3.2	Khu cây xanh công cộng	9.487,77	1,84
<b>4</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>53.620,95</b>	<b>10,40</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.825,91</b>	<b>100,00</b>

#### 5.2.11. Khu Hill Golf

##### a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 4 và khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 7;
- Phía Tây giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3 và khu công viên thể dục thể thao, trung tâm thương mại và nghỉ dưỡng;
- Phía Nam giáp: Đường Hòn Giò - Thuận Quý;
- Phía Bắc giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 3.

##### b) Diện tích khu đất: 890.601,14m<sup>2</sup>.

##### c) Chức năng chính: Khu sân golf 18 lỗ.

##### d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu trung tâm dịch vụ</b>	<b>15.244,81</b>	<b>1,71</b>
1.1	Công trình bảo trì, bảo dưỡng	4.764,51	0,53
1.2	Cây xanh	3.992,89	0,45
1.3	Đường giao thông	5.956,12	0,67
1.4	Bãi xe	531,29	0,06
<b>2</b>	<b>Khu sân golf và các công trình phụ trợ</b>	<b>875.356,33</b>	<b>98,29</b>
1.1	Khu sân golf	749.589,60	84,17
1.2	Công trình nhà tập golf	1.445,00	0,16
1.3	Công trình phụ trợ (Kios, trạm bơm)	1.536,10	0,17

1.4	Đường giao thông, bãi xe	33.868,62	3,80
1.5	Hồ cảnh quan	88.917,01	9,98
	<b>Tổng</b>	<b>890.601,14</b>	<b>100,00</b>

#### 5.2.12. Khu Ocean Golf

a) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 5;
- Phía Tây giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 5;
- Phía Nam giáp: Khu thương mại dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng số 6;
- Phía Bắc giáp: Đường Hòn Giò - Thuận Quý.

b) Diện tích khu đất: 879.890,08m<sup>2</sup>.

c) Chức năng chính: Khu sân golf 18 lỗ.

d) Cơ cấu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	Khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Khu trung tâm dịch vụ</b>	<b>53.191,48</b>	<b>6,05</b>
1.1	Công trình xây dựng	7.182,26	0,82
	Công trình trung tâm	5.193,58	0,59
	Công trình bảo trì, bảo dưỡng	1.896,18	0,22
	Công trình công chào, nhà bảo vệ	92,50	0,01
1.2	Cây xanh	34.517,64	3,92
1.3	Đường giao thông	4.721,03	0,54
1.4	Bãi xe	6.770,55	0,77
<b>2</b>	<b>Khu sân golf và các công trình phụ trợ</b>	<b>826.698,60</b>	<b>93,95</b>
2.1	Khu sân golf	722.049,21	82,05
2.2	Công trình phụ trợ (Kios, trạm bơm)	935,92	0,11
2.3	Đường giao thông	32.808,98	3,73
2.4	Hồ cảnh quan	70.904,49	8,06
	<b>Tổng</b>	<b>879.890,08</b>	<b>100,00</b>

#### 5.2.13. Khu tái định cư

Căn cứ theo quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 10/1/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư mặt tiền đường ĐT.719 tại xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỷ lệ 1/500.

## **6. Định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

### **6.1. Nguyên tắc thiết kế:**

Khu quy hoạch là tổ hợp nghỉ dưỡng với quy mô 986,33ha, do đó việc tổ chức không gian các hạng mục công trình kiến trúc, xây dựng phải tuân thủ tính đặc trưng của một khu nghỉ dưỡng cấp khu vực. Các trung tâm thương mại, dịch vụ, nghỉ dưỡng hiện đại, các khu công viên, khu thể thao, vui chơi giải trí... xứng tầm quốc tế.

Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh ...

Tuân thủ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu đã duyệt. Tổng thể dự án bao gồm 02 khu: Khu 1 (phía Nam dự án) và Khu 2 (phía Bắc dự án) chia cách bởi đường Hòn Giò-Thuận Quý; định hướng không gian cây xanh mặt nước làm trục xương sống với hệ thống giao thông xuyên suốt. Các khu vực chức năng bố trí theo các trục giao thông khu vực bao gồm:

- Các khu trung tâm thương mại: bao gồm khu thương mại trung tâm, trung tâm hội nghị, khách sạn, trung tâm thương mại biển...; bố trí tại các cửa ngõ tiếp cận dự án từ đường ĐT.719, Hòn Giò-Thuận Quý, đường N25... và tại các trục đường khu vực trong khu nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan, tạo ra môi trường thương mại hiện đại, sầm uất, dễ dàng tiếp cận.

- Các khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao (khu công viên nước, công viên vui chơi giải trí, khu sân golf, thể thao biển...): Bố trí tại các vị trí tận dụng hiệu quả địa hình khu vực để phục vụ cho chức năng của từng khu; trong đó tại mỗi khu (Khu 1 và Khu 2) bố trí 01 sân golf 18 lỗ.

- Các khu nghỉ dưỡng: Bố trí biệt lập nhằm tạo không gian nghỉ dưỡng yên tĩnh, riêng tư và an toàn; mỗi khu nghỉ dưỡng được tổ chức không gian cây xanh, mặt nước và bố trí câu lạc bộ cộng đồng.

- Khu tái định cư: Bố trí tiếp giáp đường ĐT.719;

- Các công trình phụ trợ: Tổ chức phù hợp theo từng cấp đảm bảo sự vận hành hiệu quả của các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và mang lại hiệu quả về kinh tế.

Mật độ xây dựng gộp toàn dự án là 20,34%.

### **6.2. Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

#### **6.2.1. Tổ chức hình thái kiến trúc chủ đạo:**

- Công trình chủ đạo là công trình nghỉ dưỡng thấp tầng (biệt thự và phố thương mại, liền kề thương mại) được bố trí theo từng khu vực riêng biệt.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc có nét đặc trưng, hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp. Phân vị mặt đứng hài hòa với công trình kế cận và không gian cảnh quan xung quanh.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Kiến trúc hàng rào cần đảm bảo hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực. Tường rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bộ tường rào thì phần bộ tường cao không quá 1,0m. Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thớt, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Vật liệu xây dựng : Các vật liệu phù hợp với phong cách kiến trúc, công năng công trình, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường.

#### 6.2.2. Tổ chức cây xanh – mảng xanh đô thị:

- Cây xanh đô thị trồng dọc 2 bên đường đô thị với khoảng cách theo quy định nên chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn. Khuyến khích mỗi đường nên chọn 1 loại cây khác nhau, có hoa màu sắc khác nhau, theo mùa khác nhau để tạo đặc trưng cho tuyến phố.

- Các công viên vườn hoa nên bố trí cây xanh bụi, cây lớn làm điểm nhấn hài hòa, phối hợp tạo cảnh quan đa dạng, tạo mỹ quan đô thị và góp phần cải thiện môi trường cho khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (tối đa 5%). Chú ý bố cục xen kẽ các loại cây cao thấp, màu sắc, loại cây lá và hoa khác nhau tùy theo cụm, điểm, mảng để tạo điểm nhấn cho cảnh quan từng khu vực.

- Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang dễ hư hại đường, cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (đặc biệt đối với cây xanh trong công trình công cộng).

#### 6.2.3. Tổ chức lối tiếp cận và bãi xe:

- Các công trình nhà ở liên kế vườn, biệt thự được bố trí giao thông tiếp cận đến từng lô nhà.

- Đối với các công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, thể thao, công viên trung tâm... được bố trí các lối tiếp cận tại các trục đường giao thông có lộ giới trên 13m. Tại các cổng vào cần bố trí vịnh tránh xe và được bố trí kết hợp các bãi xe công cộng.

### 6.3. Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị:

#### 6.3.1. Tổ chức thiết kế vỉa hè:

Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

Cây trồng trên vỉa hè: cây cao lấy bóng mát trồng có khoảng cách theo quy định, mảng cỏ kết hợp cây bụi tạo các góc tiêu cảnh hoặc tạo mảng xanh cảnh quan hạn chế xe máy tiếp cận, đảm bảo không gian cho người đi bộ.

Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô.

- Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.
- Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất.
- Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước.
- Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.
- Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.
- Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.
- Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.
- Ghế ngồi có chiều cao 50cm.
- Thùng chứa rác đặt hợp lý.
- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.
- Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

### 6.3.2. Chiếu sáng đô thị:

Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- Đảm bảo không gian chiếu sáng thoải mái, đồng nhất, màu sắc hài hòa.
- Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.



- Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.
- Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.
  - Sử dụng các loại đèn tiên thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

### **7.1. San nền:**

Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp; cao độ xây dựng chọn  $H_{xd} \geq 4,00m$ ; hướng đồ dốc từ phía Tây Bắc về phía Đông Nam.

Một số khu vực cần hạ thấp hoặc tôn thêm nền để đảm bảo thoát nước mưa triệt để và tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp (việc vận chuyển cát (nếu có) ra khỏi khu vực dự án phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền).

### **7.2. Giao thông:**

#### **7.2.1. Giao thông đối ngoại:**

- Đường tỉnh lộ ĐT.719: Lộ giới 22m;
- Đường ĐT.719B: Lộ giới 52m;
- Đường Hòn Giò-Thuận Quý: Lộ giới 27m;
- Đường N25, N47: Lộ giới 37m.

Những vị trí kết nối của dự án vào các tuyến giao thông đối ngoại đảm bảo tuân theo quy hoạch phân khu 1/2000.

#### **7.2.2. Giao thông đối nội:**

- Mạng lưới giao thông nội bộ được tổ chức hợp lý, phù hợp với đặc thù lưu thông của khu du lịch, nghỉ dưỡng;
- Các tuyến đường nội bộ được tổ chức tối thiểu 2 làn đường, vỉa hè 1 bên rộng tối thiểu 2,5m. Đảm bảo khả năng tiếp cận của các phương tiện cứu hộ, cứu nạn trong các trường hợp khẩn cấp;
- Bán kính bó vỉa các trục đường khu vực  $R_{min}=12m$ , đường nội bộ  $R_{min}=8m$ ;
- Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc dọc  $\leq 10\%$ ;
- Các tuyến đường đặc dụng trong khu vực sân golf có bề rộng 3,4m.

Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường

<b>STT</b>	<b>Tên đường</b>	<b>Lộ</b>	<b>Kích thước (m)</b>
------------	------------------	-----------	-----------------------

		<b>giới (m)</b>	<b>Lề trái</b>	<b>Lòng đường</b>	<b>Lề phải</b>
1	N25	37	6	10,5 (4) 10,5	6
2	N9-Z1-K7	37	6	25	6
3	D2-Z1, D4-Z1, D5-Z2, N8-Z1-K7, N16-Z2-K5	24	6	12	6
4	D15-Z2	22	5	12	5
5	D9-Z2, N2-Z2, V2-Z2-K4	20	5	10	5
6	D5-Z1, N3-Z1, D4-Z2, D6-Z2, D7-Z2, D8-Z2, D10-Z2, D14-Z2, NI-Z2, NII-Z2, V1-Z2-K4, V1-Z2-K5, N4-Z1-K8, D3-Z1-K8	16	4	8	4
7	N2-Z1, D11-Z2, NVII-Z2, N4-Z2	16	4,5	7	4,5
8	N8-Z2-K3, N11-Z1-K8	14,0	3,0	8	3,0
9	D1A-Z1, D1B-Z1, D3-Z1, N1-Z1, D1-Z2, D11-Z2, D12-Z2, D13-Z2, NIII-Z2, NIV-Z2, NV-Z2, NVI-Z2, N1-Z1, N1B-Z2, N3-Z2, D7-Z2, D1-Z2-K3, D2-Z2-K3, D3-Z2-K3, D5-Z2-K3, D6-Z2-K3, D8-Z2-K3, D9-Z2-K3, D11-Z2-K3, D12-Z2-K3, D16-Z2-K3, D18-Z2-K3, N1-Z2-K3, N7-Z2-K3, N9-Z2-K3, N10-Z2-K3, N11-Z2-K3, N12-Z2-K3, N13-Z2-K3, N14-Z2-K3, N15-Z2-K3, D1-Z2-K4, D2-Z2-K4, D1-Z2-K5, D2-Z2-K5, D3-Z2-K5, D1-Z2-K6, D2-Z2-K6, D7-Z2-K6, D8-Z2-K6, N1-Z2-K6, N2-Z2-K6, N4-Z2-K6, N6-Z2-K6, D1-Z1-K7, D2-Z1-K7, D4-Z1-K7, D8-Z1-K7, N1-Z1-K7, D1-Z1-K8, D6-Z1-K8, D9-Z1-K8, D11-Z1-K8, D13-Z1-K8, D15-Z1-K8, D16-Z1-K8, D19-Z1-K8, N1-Z1-K8, N3-Z1-K8, N5-Z1-K8, N6-Z1-K8, N10-Z1-K8, D1-Z1-K9, D1-Z2-K9	13	3	7	3
10	D4-Z2-K3, D7-Z2-K3, D10-Z2-K3, D13-Z2-K3, D14-Z2-K3, D15-Z2-K3, D17-Z2-K3, D19-Z2-K3, N2-Z2-K3, N3-Z2-K3, N4-Z2-K3, N5-Z2-K3, N6-Z2-K3, N1-Z2-K4, N2-Z2-K4, N3-Z2-K4, N4-Z2-K4, N5-Z2-K4, N6-Z2-K4, N7-Z2-K4, N8-Z2-K4, N9-Z2-K4, N10-Z2-K4, N11-Z2-K4, N12-Z2-K4, N13-Z2-K4, N14-Z2-K4, N15-Z2-K4, N16-Z2-K4, N17-Z2-K4, N18-Z2-K4, N19-Z2-K4, N20-Z2-K4, N21-Z2-K4, N22-Z2-K4, N23-Z2-K4, N24-Z2-K4, N25-Z2-K4, N26-Z2-K4, N27-Z2-K4, N28-Z2-K4, N29-Z2-K4, N30-Z2-K4, N31-Z2-K4, N32-Z2-K4, N33-Z2-K4, N34-Z2-K4, N35-Z2-K4, N36-Z2-K4, N37-Z2-K4, N38-Z2-K4, D3-Z2-K4, D4-	11	2,5	6	2,5

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Kích thước (m)		
			Lề trái	Lòng đường	Lề phải
	Z2-K4, N1-Z2-K5, N2-Z2-K5, N3-Z2-K5, N4-Z2-K5, N5-Z2-K5, N6-Z2-K5, N7-Z2-K5, N8-Z2-K5, N9-Z2-K5, N10-Z2-K5, N11-Z2-K5, N12-Z2-K5, N13-Z2-K5, N14-Z2-K5, N15-Z2-K5, D4-Z2-K5, D5-Z2-K5, D6-Z2-K5, D7-Z2-K5, D8-Z2-K5, D9-Z2-K5, D3-Z2-K6, D4-Z2-K6, D5-Z2-K6, D6-Z2-K6, N3-Z2-K6, N5-Z2-K6, D3-Z1-K7, D5-Z1-K7, D6-Z1-K7, D7-Z1-K7, D9-Z1-K7, D10-Z1-K7, D11-Z1-K7, D12-Z1-K7, D13-Z1-K7, D14-Z1-K7, D15-Z1-K7, D16-Z1-K7, D17-Z1-K7, D18-Z1-K7, N2-Z1-K7, N3-Z1-K7, N4-Z1-K7, N5-Z1-K7, N6-Z1-K7, N7-Z1-K7, N10-Z1-K7, V1-Z1-K7, D2-Z1-K8, D4-Z1-K8, D5-Z1-K8, D7-Z1-K8, D8-Z1-K8, D10-Z1-K8, D12-Z1-K8, D14-Z1-K8, D17-Z1-K8, D18-Z1-K8, D20-Z1-K8, D21-Z1-K8, D22-Z1-K8, N2-Z1-K8, N7-Z1-K8, N8-Z1-K8, N9-Z1-K8				

7.2.3. Lưu ý: Đối với một số trục đường chính và trục đường liên khu vực sẽ bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước quản lý, các tuyến đường này đảm bảo thiết kế phù hợp với QCVN 07-4:2016/BXD, các hệ thống đường nội bộ được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Quy hoạch phát triển khu du lịch QCVN 7801:2008, hệ thống đường này sẽ do Chủ đầu tư tự quản lý và vận hành, phải đảm bảo an toàn và phù hợp.

### 7.3. Cấp điện

#### 7.3.1. Nguồn cấp:

Cấp điện từ lưới điện chung của tỉnh Bình Thuận; giai đoạn trước mắt nhận điện từ các trạm 110/22 kV Phan Thiết và Tân Thành hiện hữu; qua các tuyến 22kV hiện hữu chạy dọc đường đường ĐT719 và đường Hòn Giò-Thuận Quý, Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được cung cấp điện từ trạm 110/22 kV xây dựng tại khu quy hoạch.

Nhu cầu dùng điện: Khoảng 120.000 kVA.

#### 7.3.2. Giải pháp phân phối lưới điện:

Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV, dùng máy biến áp 3 pha đặt kín (trạm phòng, trạm ki ô) để đáp ứng yêu cầu phụ tải phát triển của khu quy hoạch, đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Đường dây trung hạ áp hiện hữu qua khu quy hoạch, được cải tạo nâng cấp, thay bằng cáp đi ngầm.

Xây dựng mới các tuyến 22kV xuất phát từ trạm 110/22kV dự kiến, dẫn dọc theo các đường giao thông trong khu quy hoạch. Cáp 22kV dùng cáp đồng 3 lõi bọc cách điện XLPE – 24kV, chôn ngầm; để đáp ứng yêu cầu phụ tải phát triển của khu quy hoạch và đảm bảo an toàn mỹ quan đô thị.

Mạng hạ áp xây dựng mới cấp điện cho các công trình, chiếu sáng lối đi công cộng, sân bãi, công viên cây xanh, dùng cáp 4 lõi bọc cách điện XLPE luôn trong ống bảo vệ đi ngầm để đảm bảo an toàn mỹ quan cho khu vực.

Chiếu sáng lối đi dùng đèn Led 70÷100W-220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn thép tráng kẽm cao 8÷ 9m; chiếu sáng công viên, vườn hoa, bãi cỏ dùng đèn Led tiết kiệm năng lượng, có chụp trang trí đặt trên trụ đèn trang trí công viên có chiều cao và kiểu dáng thích hợp.

#### 7.4. Cấp nước:

##### 7.4.1. Nguồn cấp:

Nước sinh hoạt: Từ Nhà máy nước Phan Thiết.

Nước tưới: Từ nguồn nước mưa dự trữ thông qua các hồ chứa nước và nguồn nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn

Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 27.000 đến 33.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

##### 7.4.2. Giải pháp kỹ thuật:

Trong giai đoạn đầu khi chưa có nguồn nước máy sẽ khai thác nước ngầm để sử dụng cho sinh hoạt và các nhu cầu khác. Trạm xử lý nước ngầm được đặt tại khu cây xanh gần ngã ba đường N10-Z2-K5 và đường D4-Z2, có công suất xử lý  $Q_{xl} = 4.160\text{m}^3/\text{ngày}$ .

Trạm bơm tăng áp biến tầng tại chỗ kết nối với tuyến ống cấp nước máy chung, bể điều hòa; hệ thống bơm tăng áp điều khiển bằng biên tần đặt tại bể chứa nước ngầm để tăng áp cho khu quy hoạch.

Mạng lưới: Hệ thống đường ống từ Ø80 trở lên đi ngầm, bố trí trên lề đường cách mặt đất 0,5m - 0,7m và cách móng công trình 1,5m, riêng tuyến Ø200 trở lên cách móng công trình 2,0m.

Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 25\text{l/s}$  cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy; dự kiến bố trí các trụ chữa cháy đảm bảo khoảng cách giữa các trụ là 150m, nguồn nước chữa cháy được dự trữ trong các bể chứa của trạm bơm tăng áp biến tần.

#### 7.5. Thoát nước mưa:

Hướng thoát nước theo hướng san nền (về phía Đông Nam).

Sử dụng hệ thống cống ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mưa; nối cống (cống chính) theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn

cống tối thiểu là 0,70m; cống băng đường được đặt với cống Ø400 và độ dốc 2%.

#### 7.6. Thoát nước thải:

##### 7.6.1. Nguyên tắc:

Hệ thống thoát nước thải và công trình xử lý nước thải riêng biệt, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn theo đúng quy định hiện hành.

Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 9.000 đến 12.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

##### 7.6.2. Giải pháp kỹ thuật:

Xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng và ba (3) trạm xử lý nước thải khu vực cho khu quy hoạch để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả vào cống thoát nước mưa. Hệ thống cống thoát nước thải có đường kính từ Ø200 trở lên; độ sâu đặt cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh cống) là 0,7m, dọc theo các tuyến cống bố trí giống kỹ thuật với khoảng cách theo quy định

#### 7.7. Thông tin liên lạc:

##### 7.7.1. Nguồn cấp:

Khu Tổ hợp du lịch Thung lũng Đại Dương giai đoạn trước mắt được phục vụ từ tổng đài điện thoại Phan Thiết hiện có, cải tạo nâng cấp, giai đoạn sau được phục vụ từ tổng đài điện thoại dự kiến xây dựng tại khu du lịch.

Nhu cầu: Khoảng 39.000 máy.

##### 7.7.2. Giải pháp kỹ thuật:

Xây dựng hệ thống cáp quang nối từ tổng đài điện thoại đến các tủ cáp phân phối, các thuê bao. Sử dụng cáp quang luôn trong ống PVC Ø60÷114 đặt ngầm trên vỉa hè; các bể cáp sử dụng đồ bê tông, nắp đan bê tông, khoảng cách giữa các bể 50 ÷ 60m

Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan và đáp ứng các nhu cầu thông tin liên lạc đầy đủ chất lượng cao.

Xây dựng mới hệ thống các tủ cáp phân phối, các tập điểm cáp và được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

#### 7.8. Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải: Khoảng 78 tấn/ng.đêm.

Chất thải rắn được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm trung chuyển chất thải rắn (đặt cạnh trạm xử lý nước thải số 2), sau đó vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thành phố; đồng thời bố trí thêm các nhà vệ sinh công cộng trong khu quy hoạch.

### **8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

#### 8.1. Nguồn gây ô nhiễm:

- Bụi do quá trình san ủi mặt bằng, từ các phương tiện san lấp, vật liệu rơi vãi khi vận chuyển;
- Tiếng ồn do các phương tiện giao thông vận tải, vận hành máy móc thiết bị, vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu,...
- Chất thải sinh hoạt do hoạt động của công nhân làm việc công trường;
- Khi dự án đi vào hoạt động, ngoài các nguồn ô nhiễm trên còn phát sinh các nguồn, như khu biệt thự, khu phố thương mại, khách sạn, thương mại dịch vụ, bãi biển, công viên nước, công viên vui chơi giải trí,...

## 8.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Trong giai đoạn thi công: Bố trí các máy móc thiết bị làm việc ở những khoảng cách hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn, khống chế bụi, nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công.

b) Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

- Đối với môi trường không khí: Thực hiện biện pháp quản lý và hỗ trợ; đảm bảo lộ giới đúng theo quy hoạch, trồng cây xanh nhằm hạn chế ô nhiễm không khí như hút bụi, lọc sạch không khí, che chắn tiếng ồn và giảm nhiệt độ không khí.
- Đối với nước thải sinh hoạt: Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường; xây dựng bể thu gom xử lý với quy mô phù hợp.
- Đối với chất thải rắn: Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.
- Phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét cho các công trình và thiết kế đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy.

Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực dự án: Khống chế và giới hạn chất thải, không vượt quá khả năng tự làm sạch của tự nhiên. Thường xuyên kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng các thiết bị hạ tầng kỹ thuật.

## 9. Phân kỳ đầu tư:

Thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 934/QĐ-UBND ngày 16/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

## 10. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

**Về kiến trúc cảnh quan:** Tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN:01/2008/BXD, Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc ban hành quy định các vấn đề liên quan đến quản lý xây dựng các dự án đầu tư khu du lịch ven biển trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

- Mật độ xây dựng gộp toàn dự án là 20,34%. (mật độ xây dựng cho phép

tối đa 25%).

- Đối với các công trình cao từ 45m trở lên thì quá trình triển khai dự án phải có ý kiến chấp thuận về quản lý độ cao công trình của Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

**Về hạ tầng kỹ thuật:** Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, các yêu cầu khác theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- San nền: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp (việc vận chuyển cát (nếu có) ra khỏi khu vực dự án phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền).

- Thoát nước mưa: Đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích khu vực quy hoạch, thoát nước nhanh chóng và triệt để.

- Giao thông: Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành, các yêu cầu về thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông.

- Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho sinh hoạt và ăn uống theo yêu cầu của Quy chuẩn cấp nước về sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị ... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

○ Thoát nước bản: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới các công trình khác.

○ Vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt.

- Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

- Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định tại QCVN:01/2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

○ Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, Chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do Chủ đầu tư thực

hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành của Nhà nước.

○ Trong giai đoạn đầu tư các công trình trong phạm vi dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Phòng Quản lý đô thị:**

- Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch kèm theo;

- Phối hợp các phòng ban chuyên môn trực thuộc Sở Xây dựng và UBND xã Tiến Thành tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

### **2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH Delta-Valley:**

- Nội dung có liên quan đến Điều 79 Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo để có phương án triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định;

- Rà soát, cập nhật điều chỉnh các thủ tục về đất đai của dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương theo quy định; thực hiện đúng nguyên tắc chung theo Văn bản số 4875/UBND-VXDĐ ngày 17/12/2012 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc bổ sung mục tiêu xây dựng biệt thự để bán hoặc cho thuê trong các khu du lịch trên địa bàn tỉnh.

### **3. UBND xã Tiến Thành:**

- Phối hợp các phòng ban chuyên môn trực thuộc Sở Xây dựng và Phòng Quản lý đô thị tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Phối hợp nhận chuyển giao, tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu các tuyến đường giao thông theo quy định tại Khoản 7, Điều 1 Quyết định này trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

### **4. Công ty TNHH Delta-Valley:**

- Chủ động liên hệ phối hợp với UBND xã Tiến Thành và Phòng Quản lý đô thị triển khai công tác công bố công khai và cắm mốc giới quy hoạch theo quy định;



- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định; liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn, thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, cũng như việc sử dụng diện tích đất nằm ngoài lộ giới phục vụ cho việc đấu nối dự án (nếu có);

- Tiến hành các thủ tục về môi trường, giấy phép xây dựng theo quy định. Trước mắt, không được phép xây dựng trong phạm vi 100m (tính từ mực nước triều cao trung bình nhiều năm tại khu vực dự án), cho đến khi xác định cụ thể hành lang an toàn bờ biển theo Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo năm 2015;

- Sau khi hoàn thành dự án thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền các tuyến đường giao thông theo quy định tại Khoản 7, Điều 1 Quyết định này.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố; Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch UBND xã Tiến Thành, Giám đốc Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận :**

- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Sở Nông nghiệp & PTNT;
- TT. Thành Ủy, HĐND tp;
- CT, PCT UBND Tp;
- Như Điều 4;
- Chánh Vp, Phó VP (ĐT);
- Lưu: VT, QHĐĐ, QHĐT (...).

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Luân**