

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương đã được Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về 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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 và sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09/6/2015;

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 tại Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 16/4/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2313/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận về chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2377/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thắng – Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thắng – Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 4875/UBND-VXD 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 và quỹ đất hai bên đường 706B;

Căn cứ công văn số 646/TC-QC của Cục Tác Chiến ngày 26/11/2020 về việc chấp thuận cao độ tỉnh không xây dựng công trình Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt;

Căn cứ Công văn số 4658/UBND-KGVXNV ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc chiều cao công trình Khu du lịch sinh thái Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt;

Căn cứ Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 22/12/2020 của UBND huyện Hàm Tân về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 3626/SXD-QHKT ngày 04/11/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 3877/SXD-QHKT ngày 16/12/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 4252/SNN-CCTL ngày 29/12/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bình Thuận về việc có ý kiến về định hướng quy hoạch tuyến kè bảo vệ bờ biển xã Thắng Hải đoạn từ ngã 3 Sông Chùa – Rạch Suối Sâu đến hết địa bàn xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân;

Căn cứ Công văn số 139/SXD-QHKT ngày 13/01/2021 của Sở Xây dựng Bình Thuận về việc phúc đáp Văn bản số 22/2020/DV/CV ngày 30/12/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng Hàm Tân tại Tờ trình số 07/TTr-KTHT ngày 15/01/2021 và Báo cáo kết quả thẩm định số 05/BC-KTHT ngày 15/01/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, với nội dung cơ bản sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

2. Cơ chế quản lý và thực hiện đồ án quy hoạch:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Hàm Tân.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng Hàm Tân.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt.
- Đơn vị lập Đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần Kiến trúc TWOG và Công ty Cổ phần INDOCHINE ENGINEERING VIỆT NAM.

3. Vị trí, phạm vi giới hạn và quy mô diện tích:

3.1. Vị trí và Phạm vi giới hạn khu đất: Xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

- + Phía Đông: Giáp Sông Chùa;
- + Phía Tây: Giáp đất dự án khu du lịch nghỉ dưỡng của Công ty Cổ phần Cổ Kim Mỹ Nghệ;
- + Phía Nam: Giáp biển;

+ Phía Bắc: Giáp Đất sản xuất của dân.

3.2. Quy mô khu đất lập quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch là 720,184.3 m².

4. Mục tiêu, tính chất khu vực nghiên cứu: Là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp bao gồm: Khu đơn vị ở với đa dạng các loại hình nhà ở cùng các tiện ích công cộng đi kèm phục vụ cho đơn vị ở và khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ khách du lịch.

5. Quy mô dân số:

Quy mô dân số dự kiến khoảng 10.438 người, bao gồm:

- Hợp phần 1: Khoảng 7.626 người.
- Hợp phần 2: Khách lưu trú khoảng 2.812 người.

6. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Hợp phần 1	256.296,00	100,0%	33,61
1	Đất ở	128.860,63	50,3%	16,90
1,1	Đất ở thấp tầng Nhà phố thương mại Nhà phố vườn Nhà biệt thự song lập Nhà biệt thự đơn lập	113.109,92 21.722,14 35.111,65 25.162,83 31.113,30		
1,2	Đất ở chung cư cao tầng	15.750,71		
2	Đất công trình công cộng	18.208,88	7,1%	2,39
2,1	Đất Hội trường Khu phố	245,96		
2,2	Đất Giáo dục (Trường Mầm non)	3.056,81		
2,3	Đất Giáo dục (Trường Tiểu học)	4.970,17		
2,4	Đất Trạm Y tế	512,49		
2,5	Đất dịch vụ - công cộng Trung tâm văn hóa-thể thao Đất TM - DV	9.423,46 5.000,00 4.423,46		
3	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	39.881,87	15,6%	5,23
3,1	Đất cây xanh, công viên TĐTT	9.509,35		
3,2	Mặt nước	30.372,52		
4	Đất kỹ thuật, hạ tầng	4.158,43	1,6%	0,55

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
5	Giao thông	65.186,19	25,4%	8,55
II	Hợp phần 2	463.888,30	100,0%	
1	Khu công trình thương mại dịch vụ phục vụ du lịch	25.179,67	5,4%	
2	Khu xây dựng công trình du lịch	182.870,91	39,4%	
3	Cây xanh, mặt nước	55.607,68	12,0%	
4	Khu kỹ thuật, hạ tầng	11.387,96	2,5%	
5	Bãi cát ven biển	72.700,17	15,7%	
6	Giao thông	116.141,91	25,0%	
	Tổng diện tích đất quy hoạch	720.184,30		

7. Định hướng quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Khu vực quy hoạch được thiết kế trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thắng – Thắng Hải đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thắng – Thắng Hải, huyện Hàm Tân.

- Phát triển khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng gắn liền với định hướng phát triển một đô thị trong tương lai và không làm thay đổi cấu trúc quy hoạch chung của khu vực.

- Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực, bảo vệ môi trường cảnh quan, đảm bảo việc phát triển bền vững cho khu vực.

- Quy hoạch sử dụng đất hợp lý và mang tính khả thi cao, đảm bảo bán kính phục vụ, đồng thời tiết kiệm đất đai xây dựng.

- Khu nghỉ dưỡng sẽ là nơi có đời sống chất lượng cao, là nơi cung cấp các tiện nghi về giải trí, thương mại và dịch vụ.

- Khu nghỉ dưỡng sẽ là một nơi đầu tư hấp dẫn.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông:

8.1.1. Giao thông đối ngoại:

Khu vực dự án có các tuyến đường đối ngoại, giúp kết nối với các khu vực xung quanh theo quy hoạch chung như sau:

- Đường trục chính đô thị (đường N7 - theo quy hoạch chung): Kết nối dự án với Khu công nghiệp Sơn Mỹ ở phía Đông và Quốc lộ 55 ở phía Tây, với lộ giới quy hoạch 30 m.

- Các đường liên khu vực bao gồm: Đường N16 - theo quy hoạch chung, đường D23 - theo quy hoạch chung, đường D25 - theo quy hoạch chung, đường D26 - theo quy hoạch chung. Các tuyến đường này có lộ giới quy hoạch từ 12m - 25m, có chức năng kết nối khu vực quy hoạch với các khu du lịch, dự án lân cận và trung tâm huyện.

8.1.2. Giao thông nội bộ:

- Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch được tổ chức hoàn chỉnh và linh hoạt nhằm giải quyết tối ưu mọi nhu cầu lưu thông giữa các khu vực và dễ dàng thuận tiện trong việc kết nối với bên ngoài. Hệ thống giao thông đối nội trong khu quy hoạch được tổ chức như sau:

+ Hệ thống các trục đường đối nội trong khu vực (bao gồm trục đường số 2, đường số 4, đường số 6, đường số 8, đường số 10, đường số 13, đường số 24 và đường số 29) có vai trò rất lớn trong việc giải quyết nhu cầu kết nối trong khu vực với đường đối ngoại (đường N16, D23, D25 và đường D26) để tiếp cận Quốc lộ 55. Trục đường chính của khu quy hoạch là đường số 12 có lộ giới 25m nối tiếp với đường D23 – theo quy hoạch chung, chạy xuyên suốt dự án theo hướng từ Bắc xuống Nam vừa có tính chất lưu thông phương tiện, vừa là đường cảnh quan của toàn dự án.

+ Các trục đường phân khu vực khác có lộ giới từ 10m và 12m có chức năng kết nối các khu nhà liên kế, biệt thự, khu resort với các tuyến đường chính, đồng thời cuối các tuyến đường này bố trí chỗ quay đầu xe đảm bảo theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

8.1.3. Bảng thống kê đường:

TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI ĐƯỜNG (M)	LỘ GIỚI (M)	DIỆN TÍCH MẶT ĐƯỜNG (M ²)
ĐƯỜNG SỐ 2	692	16	6920
ĐƯỜNG SỐ 4	436	16	4360
ĐƯỜNG SỐ 6	220	16	2200
ĐƯỜNG SỐ 8	348	16	3480

ĐƯỜNG SỐ 10	335	16	3350
ĐƯỜNG SỐ 12	900	25	11700
ĐƯỜNG D26 (QH CHUNG)	600	12	3600
ĐƯỜNG SỐ 1	100	12	600
ĐƯỜNG SỐ 3	251	12	1506
ĐƯỜNG SỐ 5	464	12	2784
ĐƯỜNG SỐ 7	412	12	2472
ĐƯỜNG SỐ 9	337	12	2022
ĐƯỜNG SỐ 11	148	12	888
ĐƯỜNG SỐ 13	247	16	2470
ĐƯỜNG SỐ 15	33	12	198
ĐƯỜNG SỐ 17	15	12	90
ĐƯỜNG SỐ 19	149	12	894
ĐƯỜNG SỐ 21	268	12	1608
ĐƯỜNG SỐ 23	326	12	1956
ĐƯỜNG SỐ 25	236	12	1416
ĐƯỜNG SỐ 27	167	12	1002
ĐƯỜNG D25 (QH CHUNG)	260	25	3380
ĐƯỜNG SỐ 14	375	12	2250
ĐƯỜNG SỐ 16	500	12	3000
ĐƯỜNG SỐ 18	204	12	1224
ĐƯỜNG SỐ 20	448	12	2688
ĐƯỜNG SỐ 22	110	12	660
ĐƯỜNG SỐ 24	390	20	3900
ĐƯỜNG D23 (QH CHUNG - ĐOẠN MỞ RỘNG)	568	25	7384
ĐƯỜNG SỐ 26	320	12	1920
ĐƯỜNG SỐ 28	222	12	1332
ĐƯỜNG SỐ 30	264	12	1584
ĐƯỜNG SỐ 32	158	12	948
ĐƯỜNG SỐ 34	154	12	924
ĐƯỜNG SỐ 36	160	12	960

ĐƯỜNG SỐ 38	229	12	1374
ĐƯỜNG D23 (QH CHUNG - ĐOẠN HIỆN HỮU)	262	15	2358
ĐƯỜNG SỐ 29	205	20	2050
ĐƯỜNG SỐ 31	274	12	1644
ĐƯỜNG SỐ 33	77	12	462
ĐƯỜNG SỐ 35	63	12	378
ĐƯỜNG SỐ 37	135	12	810
ĐƯỜNG SỐ 39	65	12	390
ĐƯỜNG SỐ 41	65	12	390
ĐƯỜNG SỐ 43	93	12	558
ĐƯỜNG SỐ 45	33	12	198

8.2. Cao độ nền và thoát nước mưa:

8.2.1. Cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên khu vực, san lấp đảm bảo cho việc xây dựng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cao độ nền khu vực xây dựng trung bình là +2.5m.

- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch bám sát theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên từ Bắc xuống Nam.

8.2.2. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu quy hoạch là hệ thống công ngầm BTCT có kích thước từ D300 đến D1500. Hướng thoát nước chủ yếu cho khu xây dựng là thoát về phía Sông Chùa.

- Các đường cống thu nước mặt chủ yếu thoát ra các kênh cảnh quan, từ kênh cảnh quan dùng đường cống kích thước lớn kết nối các kênh cảnh quan với Sông Chùa.

- Cống được thiết kế đặt trên hè, chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước mái từ công trình và mặt đường, trên từng tuyến bố trí các giếng thu nước cách nhau 30m-40m.

8.3. Cấp nước:

8.3.1. Chỉ tiêu cấp nước:

- Dân cư : 250 l/người/ngày.

- Khách du lịch : 250 l/người/ngày.

- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày $K_{\text{ngày max}} = 1,1$.

8.3.2. Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho sinh hoạt: Là nguồn nước ngầm được xử lý đạt tiêu chuẩn cho sinh hoạt, kết hợp với nguồn nước máy được lấy từ nhà máy cấp nước của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường tỉnh Bình Thuận.

- Nguồn nước cấp cho tưới: Là nguồn nước mặt lấy từ hồ cảnh quan trong khu quy hoạch, kết hợp với nguồn nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn.

8.3.3. Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng các tuyến ống P150 trên các đường chính dẫn vào khu quy hoạch đầu nối vào tuyến ống cấp nước dự kiến P150 trên đường Quốc lộ 55 để cấp nước cho khu vực quy hoạch. Nước cấp từ nhà máy cấp nước được cấp đến 1 cụm bồn trữ nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy trung tâm cho toàn dự án. Từ cụm bể nước trung tâm này sẽ có trạm bơm tăng áp bơm cấp tới các khu vực sử dụng nhằm đảm bảo đủ áp lực cũng như an toàn liên tục cho mạng cấp nước.

- Bể nước và trạm bơm tăng áp sẽ được chia làm nhiều ngăn và đầu tư phân kỳ, lắp từng cụm theo kế hoạch phát triển của dự án.

- Từ trạm bơm tăng áp này, xây dựng các tuyến ống P100 - P150 là hệ thống cấp nước sinh hoạt kết hợp chữa cháy trên trục đường chính của khu quy hoạch để dẫn nước tới các khu vực sử dụng.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất 0,8m – 1.0m và cách móng công trình 1,5m.

8.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

8.4.1. Thoát nước thải:

- Thu gom nước thải sinh hoạt đạt 100%.

- Hệ thống thoát nước thải riêng và nước mưa riêng.

- Xây dựng hệ thống công thoát nước thải có đường kính P400mm để thu gom nước thải của các công trình khu dân cư, khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng đưa về trạm xử lý nước thải trung tâm.

- Trạm xử lý nước thải được chia làm nhiều đơn nguyên đặt cạnh nhau, đầu tư phân kỳ theo kế hoạch phát triển của dự án.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT thì mới được xả ra môi trường tự nhiên hoặc được tái sử dụng cho việc tưới cây.

- Thiết kế công tự chảy đi qua tất cả các nhà và công trình, lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế công, đảm bảo công không chôn quá sâu.

8.4.2. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt:

+ Dân cư: 1,3 kg/người/ngày.

+ Nhân viên, khách lưu trú và vãng lai: 0,5kg/người/ngày.

- Tổng khối lượng rác thải: Khoảng 11,6 tấn/ngày đêm.
- Rác được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa tới khu liên hợp xử lý rác của huyện Hàm Tân. Riêng rác thải nguy hại được thu gom riêng và xử lý theo quy định.

8.5. Hệ thống điện:

8.5.1. Nhu cầu công suất: 16,508KVA, trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0.6, dự phòng phụ tải phát triển 20%.

8.5.2. Nguồn điện: Lấy từ lưới điện trung thế hiện hữu.

8.5.3. Lưới điện:

a) Mạng phân phối 22 kV:

- Dự kiến xây dựng mới tuyến cáp ngầm phân phối trung áp 22 kV cấp cho toàn khu du lịch, sử dụng cáp 3 lõi, ruột đồng bọc cách điện XLPE-24 kV và được chôn ống hoặc trong hào kỹ thuật tới.

- Tuyến trung thế mới này sẽ cấp tới trạm điện trung thế chính của toàn khu. Từ tủ trung thế chính của toàn khu sẽ kéo các tuyến cáp trung thế mạch vòng cho đa số các trạm biến áp và 1 vài mạch hình tia tới vài trạm biến thế khu vực xa như thể hiện trên bản vẽ.

- Kế bên trạm điện trung thế chính sẽ là phòng máy phát trung tâm. Các máy phát trung tâm này sẽ phát điện trung thế vào tủ hòa đồng bộ và cấp điện cho toàn bộ các khu vực trong dự án khi điện lưới mất, ngoại trừ khu khách sạn và các chung cư thấp tầng sẽ được cấp nguồn dự phòng bằng máy phát cục bộ cho mỗi khu.

b) Mạng phân phối hạ áp :

- Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng bọc cách điện XLPE-1 kV tiết diện các loại, vỏ bọc PVC chôn trong ống hoặc hào kỹ thuật.

- Theo yêu cầu của chủ đầu tư, chiều sáng đường đi, dọc theo các trục đường của khu du lịch được dùng đèn LED năng lượng mặt trời công suất 80W, và được đi trên trụ thép tráng kẽm $\Phi 200$. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 25 m.

8.6 Hệ thống thông tin liên lạc:

8.6.1. Nhu cầu thông tin liên lạc: 4,816 thuê bao.

8.6.2. Nguồn cấp: Từ Bưu điện Thắng Hải cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Quốc lộ 55.

8.6.3. Mạng lưới: Xây mới các tuyến cáp ngầm thông tin liên lạc chính dọc các tuyến đường cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

9.1. Các tiêu chí bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ chất lượng nước mặt trên địa bàn khu quy hoạch và khu vực xung quanh.
- Bảo vệ môi trường không khí, cụ thể: Hàm lượng chất độc hại trong không khí ở khu hành chính – công cộng đạt QCVN 05:2013/BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường.
- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, cụ thể: tỷ lệ thu gom chất thải rắn là 100%, trong đó xử lý 100%, chất thải rắn thu gom và xử lý tập trung.
- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt phát sinh, cụ thể: tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải đạt 100%, nước thải sau khi xử lý sẽ dùng tưới cây.
- Đảm bảo diện tích cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường.
- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch: 100%.

9.2. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khu thực hiện quy hoạch:

- Các giải pháp quy hoạch nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường nhận diện: Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai, giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh, quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.
- Nghiên cứu và xác định một số quy định cụ thể về môi trường để đưa vào quy định quản lý quy hoạch chi tiết khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

10. Phân kỳ đầu tư:

Tuân thủ theo tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 2313/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận về đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

11. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết:

11.1. Quy định quản lý kiến trúc:

11.1.1. Kiểm soát không gian mở, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn:

- Các không gian mở cần thể hiện tính đặc trưng, bố trí cây xanh, mặt nước, hạn chế xây dựng chắn tầm nhìn ảnh hưởng mỹ quan đô thị.
- Cây xanh trong dự án phải được trồng, chăm sóc duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Lựa chọn loại cây trồng phù hợp với cảnh quan và khí hậu khu vực.

- Các điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan như trục giao thông, công viên cây xanh và khu nhà cao tầng hướng biển... cần tạo được ấn tượng thị giác về tầng cao, hình dáng kiến trúc.

- Bố trí các mảng cây xanh công viên kết hợp sân bãi thể thao, trò chơi, mặt nước cảnh quan.

11.1.2. Mật độ xây dựng:

a) Hợp phần 1:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 60%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất xây dựng:

+ Nhà ở thấp tầng:

Diện tích lô đất (m²/lô)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

+ Chung cư: Mật độ xây dựng tối đa 65%.

+ Công trình công cộng: Tối đa 40%.

b) Hợp phần 2:

Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%; mật độ xây dựng thuần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2019/BXD được ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

11.1.3. Tầng cao xây dựng:

a) Hợp phần 1:

Tuân thủ theo Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thắng – Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Riêng 6 khối chung cư tuân thủ theo Công văn số 4658/UBND-KGVXNV ngày 27/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận.

b) Hợp phần 2:

Thực hiện theo 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. Khối khách sạn cao tầng tuân thủ theo Công văn số 4658/UBND –KGVXNV ngày 27/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận.

11.1.4. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với các tuyến đường: Quy định cụ thể tùy theo từng tuyến đường (xem chi tiết tại bảng thống kê hệ thống giao thông).

- Đối với khu vực xây dựng phía biển tại hợp phần 2: Tuân thủ theo 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.

11.2. Quy định quản lý 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 được duyệt, các yêu cầu khác được quy định tại Quy chuẩn quốc gia QCVN 07:2013/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

11.2.1. San nền: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế chiều cao đắp đất và khối lượng đào đắp.

11.2.2. Giao thông: Đảm bảo các yêu cầu về độ dốc, hành lang bảo vệ các tuyến đường, thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông; các quy định về công trình xây dựng dọc hai bên đường.

11.2.3. Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu về quy chuẩn cấp nước 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.

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

11.2.5. Thu gom và xử lý nước thải: Thoát nước bản: đảm bảo chất lượng nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới các công trình khác.

11.2.6. Quản lý chất thải rắn: 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 đến năm 2030.

11.2.7. Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp, phòng chống cháy nổ cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động; đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

11.2.8. Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: Phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy định hiện hành.

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

- 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 dịch vụ đô thị 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).

11.3. 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. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Thăng Hải tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư việc thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ thiết kế quy hoạch kèm theo.

2. Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt có trách nhiệm:

- Khi dự án đưa vào hoạt động phải tuân thủ đúng theo Công văn số 4875/UBND-VXDL 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 và quỹ đất hai bên đường 706B.

- Chủ động liên hệ với Phòng Kinh tế và Hạ tầng Hàm Tân, UBND xã Thăng Hải triển khai công bố, công khai và cắm mốc ranh quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai 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 của dự án (nếu có).

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường, Chủ tịch UBND xã Thăng Hải, Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt, các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT.UBND huyện;
- Lưu: VT, D (13 b).

CHỦ TỊCH

Văn Quý Ngọc