

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN NAM**

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 28 tháng 11 năm 2018 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định một số nội dung chi tiết về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 3471/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2015; Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay;

Căn cứ Công văn số 478/TC-QC ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay;

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay;

Căn cứ Quyết định số 27/UBND ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay;

Căn cứ Tờ trình số 1601/TTr-TSB ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp nghỉ dưỡng Thanh Long Bay tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Văn bản số 230/SXD-QHKT ngày 21 tháng 01 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận;

Xét đề nghị của Trường phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 33/TTr-KTHT ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long Bay, với các nội dung như sau:

#### **1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:**

**1.1.** Vị trí, ranh giới: Tại xã Tân Thành, huyện Hàm Thuận Nam, có ranh giới tứ cận như sau.

- Phía Đông: Đường nhựa xuống biển;
- Phía Tây: Khu đất trống, cây lâu năm và cây bụi;
- Phía Nam: Biển đông;
- Phía Bắc: Đường Hòn Lan.

**1.2.** Quy mô diện tích: Khoảng 90,3566 ha (903.566,6 m<sup>2</sup>).

**2. Mục tiêu, tính chất:** Là khu tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng bao gồm: Khu ở với đa dạng các loại hình ở và khu du lịch nghỉ dưỡng với các tiện ích công cộng đi kèm, trong đó:

- Hợp phần 1: Xây dựng nhà, căn hộ, biệt thự để bán, trong đó bố trí đầy đủ các dịch vụ hạ tầng xã hội như một đơn vị ở.
- Hợp phần 2: Xây dựng khách sạn, biệt thự du lịch để kinh doanh, dịch vụ lưu trú du lịch theo vòng đời dự án.

**3. Quy mô dân số dự kiến:** Khoảng 16.932 người, bao gồm:

- Hợp phần 1: Khoảng 15.392 người.

- Hợp phần 2: Khách du lịch và người lao động khoảng 1.540 người.

#### 4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Hợp phần 1</b>		<b>473.810,55</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở		228.008,67	48,12
1.1	Đất ở thấp tầng - Ở Nhà phố kinh doanh 1 - Ở Nhà phố kinh doanh 2	LK1 LK2	109.480,28 14.664,75 94.815,53	23,11
1.2	Đất ở chung cư - Đất ở chung cư thấp tầng - Đất ở chung cư cao tầng	TT CT	118.528,39 4.887,65 113.640,74	25,01
2	Đất công trình công cộng		37.717,45	7,96
2.1	Đất Hội trường khu phố	HC	256,10	0,05
2.2	Đất công trình dịch vụ (trung tâm thương mại)	CC-TM	2.290,31	0,48
2.3	Đất giáo dục (trường cấp 1, cấp 2)	GD-NC	15.104,84	3,19
2.4	Đất Giáo dục - trường mầm non	GD-MN	11.619,85	2,45
2.5	Đất Trạm y tế	YT	8.446,35	1,79
3	Đất cây xanh - mặt nước		38.012,61	8,02
3.1	Cây xanh - công viên kết hợp sân tập luyện thể dục thể thao	CX	28.646,62	6,04
3.2	Mặt nước	MN	9.365,99	1,98
4	Đất kỹ thuật hạ tầng	HTKT1	175,53	0,04
5	Đất giao thông, bãi xe		169.896,29	35,86
<b>II</b>	<b>Hợp phần 2</b>		<b>429.756,05</b>	<b>100,00</b>
1	Khu công trình dịch vụ phục vụ du lịch	DV-DL	47.415,57	11,03
2	Khu xây dựng công trình du lịch	DL	305.953,68	71,19
3	Khu cây xanh	CX	7.066,53	1,65
4	Khu kỹ thuật hạ tầng	HTKT2	8.004,30	1,86
5	Khu hành lang kỹ thuật ,bãi cát ven biển	HLKT	40.773,10	9,49
6	Giao thông, bãi xe		20.542,87	4,78
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>903.566,60</b>	

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

- Khu quy hoạch được thiết kế trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển Tân Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2019.

- Hoàn thiện thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trong đó mạng lưới giao thông được mở rộng phân nhánh thành đường phân khu vực đầu nối với các tuyến đường nội bộ.

- Phân khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn dự án; bố trí đầy đủ các chức năng, chủ yếu là công trình công cộng đơn vị ở, cây xanh đơn

vị ở, tạo không gian và môi trường ở tốt hơn.

- Giải quyết các vấn đề về môi trường sống xanh, tạo nên sự tiện nghi và đáp ứng các công năng phục vụ nhu cầu của cư dân và khách hàng sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng tại khu du lịch.

- Tổ chức liên kết các khu chức năng trong dự án, đồng bộ trong xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kể cả đối với các dự án liền kề, đảm bảo cảnh quan kiến trúc chung.

- Điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho toàn khu vực là dãy căn hộ cao tầng hướng biển (thuộc hợp phần 1).

- Các khu nhà ở thấp tầng bố trí theo từng nhóm, kết hợp hài hòa các khu công viên tập trung, nhằm thỏa mãn các điều kiện tự nhiên khí hậu và nhu cầu thẩm mỹ.

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

- Tổ chức không gian, cảnh quan đối với từng loại hình công trình và công viên đảm bảo việc tiếp cận tốt nhất, đáp ứng các tiêu chuẩn.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Giao thông:**

#### **6.1.1. Giao thông đối ngoại:**

- Đường Hòn Lan hiện hữu: Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt có lộ giới 42 m, là tuyến đường chính kết nối cho khu quy hoạch đi các vùng phụ cận.

- Đường N6: Theo định hướng quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt có lộ giới 25 m.

#### **6.1.2. Giao thông đối nội:**

Gồm các tuyến đường bên trong khu quy hoạch có lộ giới từ 13m đến 42m (lòng đường từ 7,0 m đến 15 m, vỉa hè mỗi bên từ 3,0 m đến 6,0 m).

**BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG**

Tên đường	Mặt cắt	Kích thước đường (m)				Khoảng lùi (m)	
		Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách	Lộ giới	Trái	Phải
Đường D.8 (nửa đường)	1-1	7,5x2	4,0x2	2,00	25,0	-	6
Đường N.6	1-1	7,5x2	4,0x2	2,00	25,0	6	6
Đường 12A	2-2	9,5x2	6,0x2	11,00	42,0	0	0
Đường số 1	3-3	10,0	4,0x2	-	18,0	0-3	0
Đường số 7	3-3	10,0	4,0x2	-	18,0	6	0-3
Đường A.3	3-3	10,0	4,0x2	-	18,0	0	0

Đường B.4	3-3	10,0	4,0x2	-	18,0	0	0
Đường 12B	4-4	9,0	3,0x2	-	15,0	6	0
Đường 12C	4-4	9,0	3,0x2	-	15,0	0	6
Đường D.12 (via hè)	5-5	15x2	4,0x2	4,00	42,0	0-6	-
Đường B1	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường B2	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường B3	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0-6	0-6
Đường B5	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0-6	0-6
Đường số 12	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường A1	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường A2	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0-3	0
Đường A4	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0-3	0
Đường số 2	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường số 3	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường số 5	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0-3	0
Đường số 6	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	0	0
Đường số 8	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	3-6	3-6
Đường số 9	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	3-6	3-6
Đường số 10	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	3-6	3-6
Đường số 11	6-6	7,0	3,0x2	-	13,0	3-6	3-6

## **6.2. Cao độ nền và thoát nước mưa:**

### **6.2.1. Cao độ nền:**

- Cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên; san lấp cục bộ để đảm bảo cho việc xây dựng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cao độ nền khu vực xây dựng tối thiểu +3.0 m và cao hơn mực nước cao nhất 0,3 m.

- 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).

### **6.2.2. Thoát nước mưa:**

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng biệt, đi ngầm; chủ yếu thu nước mưa trên mặt đường, vỉa hè và mái nhà, các khu vực khác mà không có kết cấu kín nước thì nước mưa sẽ tự thấm vào nền cát.

- Hướng thoát nước chính theo định hướng san nền.

- Hệ thống công thoát nước đặt dọc theo các tuyến đường, kết nối vào công chính chạy dọc theo tuyến đường D.8 và D.12 và thoát ra biển. Sử dụng công tròn bê tông cốt thép; tiết diện công D800 + D2000mm.

## **6.3. Cấp nước:**

### **6.3.1. Chi tiêu cấp nước:**

- Cấp nước sinh hoạt: 80-100 lít/người/ngày;

- Cấp công cộng dịch vụ:  $\geq 2$  lít/m<sup>2</sup> sàn xây dựng/ngày;

- Cấp nước tưới cây: 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày;

- Cấp nước rửa đường: 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày;
- Nước dự phòng, rò rỉ: 15% tổng nhu cầu dùng nước;
- Hệ số không điều hòa ngày: 1,2.

6.3.2. Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ nhà máy nước hiện có của xã Tân Thành.

6.3.3. Mạng lưới đường ống:

6.3.4. Xây dựng mới hệ thống đường ống D100-200, tạo mạng vòng kết hợp mạng cụt dọc theo các trục giao thông bao quát toàn khu, đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn phục vụ nhu cầu dùng nước toàn khu vực quy hoạch.

6.3.5. Đối với các khu cao tầng thì bố trí hồ nước riêng cho từng công trình để bơm nước lên tầng mái tạo áp lực sau đó cấp cho người dùng.

- Đường ống cấp nước đi ngầm, sử dụng ống HDPE.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng chữa cháy D100 đặt cách nhau 150m; ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nước mặt từ sông, biển, kênh rạch gần nhất để chữa cháy.

#### **6.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:**

6.4.1. Thoát nước thải:

- Thu gom nước thải sinh hoạt đạt 100%.
- Tổng lưu lượng nước thoát khoảng 4.662 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Hệ thống thu thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa, sử dụng cống bê tông cốt thép và được chôn ngầm.
- Nước thải được dẫn về 04 trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch với tổng công suất dự kiến là 4.800 m<sup>3</sup>/ngày đêm (Q1=900 m<sup>3</sup>/ngày đêm; Q2=1.100 m<sup>3</sup>/ngày đêm; Q3=1.250 m<sup>3</sup>/ngày đêm; Q4=1.550 m<sup>3</sup>/ngày đêm). Hệ thống xử lý nước thải phải được đầu tư theo mô đun để đáp ứng được nhu cầu xử lý nước thải theo từng giai đoạn phát triển. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép theo quy định hiện hành (giá trị C – Cột A - QCVN 14: 2008/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường) đầu nối vào đường ống thoát nước mưa trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

6.4.2. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày đêm.
- Tổng khối lượng rác thải: Khoảng 16,93 tấn/ngày đêm.
- Rác được thu gom, vận chuyển bằng xe chuyên dụng đưa tới khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố Phan Thiết. Riêng các loại rác thải nguy hại sẽ được thu gom riêng và xử lý chất thải nguy hại theo quy định.

#### **6.5. Hệ thống điện:**

6.5.1. Nhu cầu công suất: 32.082 KVA.

6.5.2. Nguồn điện: Từ lưới điện của Trạm 110/22KV (2x40 MVA) Hàm Tân và Trạm 110/22KV (2x40 MVA) Tân Thành.

6.5.3. Lưới điện:

- Các trạm biến áp có công suất nhỏ sẽ được bố trí lắp đặt dọc theo các tuyến trung thế.

- Xây dựng mới lưới điện trung thế, hạ thế và được chôn ngầm; sử dụng cáp ngầm cách điện với tiết diện phù hợp, được luồn trong các ống nhựa PVC chịu lực.

- Chiếu sáng giao thông: Tất cả các loại đường trong khu quy hoạch đều được chiếu sáng nhân tạo. Sử dụng đèn LED, đèn trang trí có công suất từ 100W-250W. Nguồn điện cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực.

### **6.6. Hệ thống thông tin liên lạc:**

6.6.1. Nhu cầu thông tin liên lạc: khoảng 4.932 thuê bao.

6.6.2. Nguồn cấp: Từ bưu điện Tân Thành cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch thông qua tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Hòn Lan.

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

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

7.1. 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 các 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 85%, trong đó xử lý chất thải rắn được thu gom là 100%; chất thải rắn được vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố Phan Thiết.

- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải sinh hoạt phát sinh, cụ thể: Tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải là 100% (tại 04 trạm xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch).

- Đảm bảo diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường.

- Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch là 100%.

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

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện: Quy hoạch hợp lý hệ thống

hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực, hoạch định cao độ nền thích hợp phòng chống ngập lụt, thiên tai.

- Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường: Giảm thiểu ô nhiễm không khí, ô nhiễm từ chất thải rắn, kiểm soát ô nhiễm nước thải. Xây dựng kế hoạch quản lý và giám sát chất lượng môi trường (02 lần trong năm).

### 8. Các công trình ưu tiên đầu tư và tiến độ:

Thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019.

### 9. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết:

#### 9.1. Quy định quản lý kiến trúc:

##### 9.1.1. 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.

- 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 và pháp luật hiện hành. Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu du lịch. Cần chú trọng tới tầng bậc trong cây xanh vỉa hè, nhằm tránh đơn điệu và thiếu bản sắc.

- Các điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan như trục giao thông trung tâm, công viên cây xanh và dãy căn hộ cao tầng( 27 tầng) hướng biển... cần tạo được ấn tượng thị giác về tầng cao, hình dáng kiến trúc, ưu tiên mật độ nén để tăng diện tích cây xanh.

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

##### 9.1.2. Mật độ xây dựng:

##### 9.1.2.1. Hợp phần 1:

- Mật độ xây dựng gộp: Tối đa 30,5%.

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

+Nhà ở thấp tầng:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

+ Chung cư:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤16	75	65	63	60



19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

+ Công trình công cộng: Tối đa 40%.

9.1.2.2. Hợp phần 2: Mật độ xây dựng gộp tối đa là 25%; mật độ xây dựng thuần tuân thủ QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

9.1.3. Tầng cao xây dựng:

9.1.3.1. Hợp phần 1:

- Nhà ở thấp tầng : Tối đa 5 tầng.
- Chung cư thấp tầng : Tối đa 5 tầng.
- Chung cư cao tầng : Tối đa 27 tầng.
- Công trình công cộng : Tối đa 3 tầng.

9.1.3.2. Hợp phần 2: Thực hiện theo Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh 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.

9.1.4. Chi giới xây dựng:

- Đối với các tuyến đường: Khoảng lùi xây dựng cụ thể theo từng tuyến đường (xem chi tiết tại Bảng thống kê giao thông tại điểm 6.1 khoản 6).

- Đối với khu vực xây dựng phía biển tại hợp phần 2: Thực hiện theo Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh 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.

*Lưu ý:* 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.

## **9.2. Quy định quản lý hệ thống 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 phân khu được phê duyệt, các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN 07:2016/BXD) của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

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

9.2.2. Giao thông:

- Đối với đường ngoài dự án: Đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch.

- Đối với tuyến đường nội bộ: Tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

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

9.2.4. 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.

9.2.5. Thu gom và xử lý nước thải: 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 công trình khác.

9.2.6. Quản lý chất thải rắn: 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.

9.2.7. Thông tin liên lạc: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong dự án cho thời điểm và tương lai; các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, đảm bảo yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

9.2.8. Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: Phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định tại QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

9.2.9. Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo và tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ, đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng 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).

## **Điều 2: Thành phần hồ sơ:**

Thực hiện theo Điều 18 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

## **Điều 3: Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện:

- Có trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc và UBND xã Tân Thành triển khai công bố công khai Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định.

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết kèm theo.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan và UBND xã Tân Thành tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

## 2. Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hàm Thuận Nam, phòng Kinh tế - Hạ tầng và UBND xã Tân Thành 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, quy hoạch chi tiết xây dựng, 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 của dự án (nếu có).

**Điều 4:** Không được phép xây dựng trong phạm vi 100 m (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.

**Điều 5:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 6.** Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế - Hạ tầng, Tài chính- Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường, Văn hóa - Thông tin Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND xã Tân Thành, Công ty Cổ phần Trung Sơn Bắc và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận/**

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT; các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT (L.12b).

**CHỦ TỊCH**  


**Trần Ngọc Diệp**

