

Số: /QĐ-UBND

Ninh Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500
Khu đô thị mới trung tâm thị trấn Tân Sơn,
huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 01/VBHN-VPQH ngày 20/7/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều chỉnh 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;

Căn cứ 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 đô thị và quy hoạch các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD Ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/11/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá tác động môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 30/05/2017 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị trung tâm thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn;

Căn cứ quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND huyện Ninh Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 678/SXD-QLQHKT&NO' ngày 03/03/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc ý kiến thỏa thuận nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Trung tâm, thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Biên bản lập ngày 30/6/2021 về việc thống nhất tài trợ kinh phí lập quy hoạch bằng sản phẩm quy hoạch giữa UBND huyện Ninh Sơn, đơn vị tài trợ là Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung và đơn vị tư vấn tham gia lập quy hoạch Công ty Kiến trúc JUNGLIM Hàn Quốc;

Căn cứ biên bản cuộc họp lấy ý kiến hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Trung tâm thị trấn Tân Sơn, họp ngày 18/03/2022 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm thị trấn Tân Sơn.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế- Hạ tầng, tại Báo cáo thẩm định số 30/BC-KTHT ngày 08 tháng 6 năm 2022 và Tờ trình số 128 /TTr-KTHT ngày 08/6/2022 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới trung tâm thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận với những nội dung như sau:

1. Vị trí và quy mô quy hoạch:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận, vị trí khu đất lập quy hoạch được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: giáp khu dân cư và đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông Bắc: khu dân cư và đất nông nghiệp, gần tuyến đường Anh Dũng và đường Lê Duẩn.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 26,52 (ha).

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng khu dân cư, khu dịch vụ thương mại và các công trình công cộng phù hợp nhu cầu phát triển của thị trấn Tân Sơn;

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Ninh Thuận phê duyệt tại Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 30/6/2014;

- Xây dựng các điều kiện hạ tầng kỹ thuật an toàn, thuận lợi, đảm bảo phát triển môi trường bền vững;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất và đầu tư xây dựng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính.

a) Quy mô:

- Dân số quy hoạch khoảng: 3.990 (người).

- Diện tích quy hoạch khoảng: 26,52 (ha).

b) Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật :

- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt : 100% nước cấp.

- Chỉ tiêu xử lý rác thải : 1,3 kg/ng-ngày (thu gom 100%).

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.

4. Quy hoạch sử dụng đất.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ THEO MỤC (%)	TỶ LỆ TRÊN TOÀN DỰ ÁN (%)	CHỈ TIÊU (m ²)
-----	----------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

A	ĐẤT NHÓM Ở	179.413,74		67,65	45,0
1	Đất ở	103.022,75	100,00	38,84	25,8
	- Đất ở nhà liên kế	66.705,93	64,75	25,15	16,7
	- Đất ở nhà phố liên kế	11.557,17	11,22	4,36	2,9
	- Đất ở biệt thự	14.451,41	14,03	5,45	3,6
	- Đất ở xã hội	10.308,25	10,01	3,89	2,6
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng nhóm ở	9.987,77	100,00	3,77	2,5
2.1	Đất giáo dục	2.437,66	24,41	0,92	0,6
	- Trường mầm non	2.437,66	24,41	0,92	0,6
2.2	Đất văn hóa - Thể dục thể thao	7.550,12	75,59	2,85	1,9
	- Sân tập luyện	4.204,54	42,10	1,59	1,1
	- Nhà văn hóa cộng đồng	3.345,58	33,50	1,26	0,8
3	Đất công viên cây xanh	10.504,17	100,00	3,96	2,6
4	Đất sân bãi đỗ xe	1.433,86	100,00	0,54	0,4
5	Đất giao thông	54.465,18	100,00	20,54	13,7
B	ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở	85.805,27		32,35	
1	Đất thương mại dịch vụ	6.083,81	100,00	2,29	
	- Siêu thị	2.736,05	44,97	1,03	
	- Khách sạn	3.347,76	55,03	1,26	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.714,65	100,00	1,40	
	- Trạm xử lý nước thải	1.792,80	48,26	0,68	
	- Hành lang hạ tầng kỹ thuật	1.921,86	51,74	0,72	
3	Đất giao thông 1/2000	76.006,80	100,00	42,36	
TỔNG		265.219,00		100,00	
DÂN SỐ (người)		3.990,00			

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH	MỖXD TỐI ĐA	HỆ SỐ SDB TỐI ĐA	TẦNG CAO TB	TỔNG SỐ LÔ	DÂN SỐ	CHỨC NĂNG
		(m ²)	(%)	(lần)	(tầng)	(căn)	(người)	
A	ĐẤT NHÓM Ở							
		179.413,74						
A1	ĐẤT Ở					849	3.990	
		103.022,75						
I	ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KẾ							
1	LK01	1.174,91	100,0	4,00	2-4	13	52	Ở – Nhà liên kế
2	LK02	1.189,92	100,0	4,00	2-4	13	52	Ở – Nhà liên kế
3	LK03	1.132,70	100,0	4,00	2-4	12	48	Ở – Nhà liên kế
4	LK04	1.117,69	100,0	4,00	2-4	12	48	Ở – Nhà liên kế
5	LK05	1.216,66	100,0	4,00	2-4	13	52	Ở – Nhà liên kế
6	LK06	1.231,67	100,0	4,00	2-4	13	52	Ở – Nhà liên kế

7	LK07	1.090,95	100,0	4,00	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
8	LK08	1.075,94	100,0	4,00	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
9	LK09	1.199,81	90,0	3,60	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
10	LK10	1.043,31	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
11	LK11	1.150,57	90,0	3,60	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
12	LK12	1.132,01	90,0	3,60	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
13	LK13	1.059,22	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
14	LK14	1.056,97	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
15	LK15	776,21	90,0	3,60	2-4	7	28	Ổ – Nhà liên kế
16	LK16	1.100,33	90,0	3,60	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
17	LK17	989,19	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
18	LK18	955,86	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
19	LK19	1.200,00	90,0	3,60	2-4	12	48	Ổ – Nhà liên kế
20	LK20	873,49	90,0	3,60	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
21	LK21	924,36	90,0	3,60	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
22	LK22	868,45	90,0	3,60	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
23	LK23	1.200,00	90,0	3,60	2-4	12	48	Ổ – Nhà liên kế
24	LK24	1.200,00	90,0	3,60	2-4	12	48	Ổ – Nhà liên kế
25	LK25	891,76	90,0	3,60	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
26	LK26	902,46	90,0	3,60	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
27	LK27	1.361,36	100,0	4,00	2-4	15	60	Ổ – Nhà liên kế
28	LK28	1.361,36	100,0	4,00	2-4	15	60	Ổ – Nhà liên kế
29	LK29	718,68	100,0	4,00	2-4	7	28	Ổ – Nhà liên kế
30	LK30	727,39	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
31	LK31	900,00	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
32	LK32	900,00	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
33	LK33	812,68	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
34	LK34	821,39	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
35	LK35	742,90	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
36	LK36	751,61	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
37	LK37	827,46	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
38	LK38	818,75	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
39	LK39	872,11	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
40	LK40	880,82	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
41	LK41	932,94	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
42	LK42	917,93	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
43	LK43	891,19	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
44	LK44	876,18	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
45	LK45	900,00	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
46	LK46	900,00	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
47	LK47	874,75	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
48	LK48	866,05	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
49	LK49	944,95	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
50	LK50	983,61	90,0	3,60	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
51	LK51	1.479,12	90,0	3,60	2-4	14	56	Ổ – Nhà liên kế
52	LK52	1.489,34	90,0	3,60	2-4	14	56	Ổ – Nhà liên kế
53	LK53	1.125,25	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế

54	LK54	1.081,94	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế
55	LK55	1.024,62	100,0	4,00	2-4	12	48	Ổ – Nhà liên kế
56	LK56	1.153,73	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế
57	LK57	847,57	100,0	4,00	2-4	10	40	Ổ – Nhà liên kế
58	LK58	888,70	100,0	4,00	2-4	11	44	Ổ – Nhà liên kế
59	LK59	749,96	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
60	LK60	1.065,34	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế
61	LK61	1.186,70	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế
62	LK62	1.205,97	100,0	4,00	2-4	14	56	Ổ – Nhà liên kế
63	LK63	1.210,09	100,0	4,00	2-4	13	52	Ổ – Nhà liên kế
64	LK64	1.366,61	100,0	4,00	2-4	15	60	Ổ – Nhà liên kế
65	LK65	787,56	100,0	4,00	2-4	9	36	Ổ – Nhà liên kế
66	LK66	704,88	100,0	4,00	2-4	8	32	Ổ – Nhà liên kế
		66.705,93				691	2.764	
V	ĐẤT Ở NHÀ PHỔ LIÊN KẾ							
1	SH01	619,71	90,0	5,40	4-6	6	24	Ổ – Nhà phố liên kế
2	SH02	1.081,76	90,0	5,40	4-6	10	40	Ổ – Nhà phố liên kế
3	SH03	949,47	90,0	5,40	4-6	9	36	Ổ – Nhà phố liên kế
4	SH04	974,31	90,0	5,40	4-6	9	36	Ổ – Nhà phố liên kế
5	SH05	1.200,00	90,0	5,40	4-6	12	48	Ổ – Nhà phố liên kế
6	SH06	862,79	90,0	5,40	4-6	8	32	Ổ – Nhà phố liên kế
7	SH07	691,76	90,0	5,40	4-6	6	24	Ổ – Nhà phố liên kế
8	SH08	1.515,84	86,0	5,16	4-6	12	48	Ổ – Nhà phố liên kế
9	SH09	1.519,16	86,0	5,16	4-6	12	48	Ổ – Nhà phố liên kế
10	SH10	1.108,22	90,0	5,40	4-6	10	40	Ổ – Nhà phố liên kế
11	SH11	1.034,16	90,0	5,40	4-6	9	36	Ổ – Nhà phố liên kế
		11.557,17				103	412	
VI	ĐẤT Ở NHÀ BIỆT THỰ							
1	BT1	1.685,43	70,0	2,10	2-3	8	32	Ổ - Biệt thự
2	BT2	2.020,39	70,0	2,10	2-3	10	40	Ổ - Biệt thự
3	BT3	2.822,72	60,8	1,82	2-3	9	36	Ổ - Biệt thự
4	BT4	3.145,39	60,2	1,81	2-3	9	36	Ổ - Biệt thự
5	BT5	2.438,79	66,0	1,98	2-3	10	40	Ổ - Biệt thự
6	BT6	2.338,69	66,0	1,98	2-3	9	36	Ổ - Biệt thự
		14.451,41				55	220	
III	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI							
	NOXH	10.308,25	53,0	3,18	4-6	297	594	Ổ - Nhà ở xã hội
		10.308,25				297	594	
A2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG NHÓM Ở							
		9.987,77						
I	ĐẤT GIÁO DỤC							
	TMN	2.437,66	40,0	1,20	1-3	-	-	Trường mầm non
II	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO							
1	STL	4.204,54	40,0	1,20	1-3	-	-	Sân tập luyện
2	VHCD	3.345,58	40,0	1,20	1-3	-	-	Nhà văn hóa cộng đồng
		7.550,12						

A3 ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH								
		10.504,17						
1	CX1	4.146,90	5,0	0,05	1	-	-	Công viên trung tâm
2	CX2	580,31	5,0	0,05	1	-	-	Công viên nhóm ở
3	CX3	2.166,96	5,0	0,05	1	-	-	Công viên nhóm ở
4	CX4	522,00	5,0	0,05	1	-	-	Công viên nhóm ở
5	VH01	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
6	VH02	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
7	VH03	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
8	VH04	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
9	VH05	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
10	VH06	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
11	VH07	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
12	VH08	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
13	VH09	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
14	VH10	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
15	VH11	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
16	VH12	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
17	VH13	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
18	VH14	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
19	VH15	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
20	VH16	147,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
21	VH17	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
22	VH18	163,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
23	VH19	139,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
24	VH20	139,20	5,0	0,05	1	-	-	Vườn hoa
A4 ĐẤT SÂN BÃI ĐỖ XE								
	P	1.433,86	5,0	0,05	1	-	-	Bãi đỗ xe
A5 ĐẤT GIAO THÔNG								
		54.465,18	-	-	-	-	-	
B ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở								
		85.805,27						
B1 ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ								
		6.083,81						
	ST	2.736,05	80,0	4,00	2-5	-	-	Siêu thị - chợ
	KS	3.347,76	78,0	7,80	6-10	-	-	Khách sạn
B2 ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT								
		3.714,65						
	HLHT	1.921,86	-	-	-	-	-	Hành lang hạ tầng kỹ thuật
	HTKT	1.792,80	80,0	0,80	1	-	-	Trạm xử lý nước thải
B3 ĐẤT GIAO THÔNG 1/2000								
		76.006,80	-	-	-	-	-	

5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.

Dự án được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt khu ở.

- Các nhóm nhà ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối xen kẽ các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như (Khu thiết chế văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao) được bố trí phân bố hợp lý đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, Cây xanh cảnh quan, Công trình dịch vụ thương mại được tập trung tại trung tâm dự án tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông.

✓ Mạng lưới đường:

* Hệ thống giao thông phân khu vực:

- Tuyến đường Anh Dũng được với thiết kế với mặt cắt 2-2 như sau:

+ Lộ giới: 37,0m;

+ Mặt đường: $10,50 \times 2 = 21,0\text{m}$;

+ Dải phân cách: 4,0m;

+ Hè đường: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$;

* Giao thông khu vực:

- Tuyến đường D3 và DP4 được thiết kế với mặt cắt 3-3 như sau:

+ Lộ giới: 29,0m;

+ Mặt đường: $8,00 \times 2 = 16,0\text{m}$;

+ Dải phân cách: 3,0m;

+ Hè đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Tuyến đường D11 được thiết kế với mặt cắt 4-4 như sau:

+ Lộ giới: 25,0m;

+ Mặt đường: $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$;

+ Hè đường: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$;

* Giao thông nội bộ, nhóm nhà ở:

- Các tuyến đường nội bộ còn lại được thiết kế với mặt cắt 1-1; 5-5; 6-6; 7-7 như sau:

Mặt cắt 1-1:

- + Lộ giới: 15,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$;
- + Hè đường: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$;

Mặt cắt 5-5:

- + Lộ giới: 18,00m;
- + Mặt đường: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;
- + Hè đường: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$;

Mặt cắt 6-6:

- + Lộ giới: 13,50m;
- + Mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$;
- + Hè đường: 2,0m và 4,0m;

Mặt cắt 7-7:

- + Lộ giới: 15,00m;
- + Mặt đường: $3,5 \times 2 = 7,0\text{m}$;
- + Hè đường: $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$;
- + Độ dốc ngang đường khu vực, phân khu vực 2%; độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.
- + Độ dốc ngang đường nội bộ nhóm nhà ở 2%; độ dốc ngang vỉa hè 1,5%.

✓ **Mặt cắt ngang:**

Các tuyến đường trong khu đô thị thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang mặt đường 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên đường, độ dốc ngang vỉa hè 1.5-2% hướng về phía lòng đường.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền

- San lấp theo hướng dốc tự nhiên địa hình: +100,20m đến +112,30m (cao độ Hòn dẫu).

- Khi thiết kế san nền cần đảm bảo các khu vực không bị ngập úng, thoát hết nước mặt và tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với hệ thống thoát nước thải;

- Tuân thủ các tuyến cống theo quy hoạch phân khu đã được duyệt để đảm bảo tính kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bố trí các tuyến cống có đường kính Ø400mm đến Ø1500mm dọc theo các tuyến đường thu gom toàn bộ nước mặt, nước mái rồi dẫn xả ra hồ điều tiết theo quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Với đặc thù địa hình dốc theo hướng từ Tây Bắc sang Đông Nam, khu vực độ dốc địa hình lớn hơn độ dốc tối thiểu của công thiết kế thì thiết kế công có độ bằng độ dốc địa hình, khu vực có độ độ dốc địa hình nhỏ hơn độ dốc tối thiểu của công thiết kế thì thiết kế hệ thống thoát nước theo độ dốc tối thiểu và tự chảy.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tuyến ống cấp nước D400 hiện hữu thuộc đường Lê Duẩn.

- Tuân thủ các tuyến cấp nước dự kiến theo đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt, thiết kế thêm các tuyến cấp nước cho các tiểu khu, đảm bảo cấp nước đến tất cả các điểm dùng nước của khu đô thị.

- Bố trí tuyến ống Ø300 lấy nước từ nguồn cấp vào mạng lưới cấp nước của dự án.

- Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

- Trên mạng lưới cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/Trụ.

e) Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng đô thị.

- Nguồn điện:

+ Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp 110/22kV với tuyến điện 22kV hiện hữu đi nổi trên trụ btlr trên đường Anh Dũng cấp đến khu quy hoạch.

- Tuyến trung thế 22kV:

+ Lưới điện trung thế 22kV cấp cho các trạm điện trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

+ Hệ thống lưới điện trung thế 22kV cấp tới các trạm biến áp trong dự án được bố trí đi ngầm.

+ Cấp ngầm trung thế có cấp điện áp 22kV, sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC/SE-SWA, bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc.

+ Tuyến cáp trung thế được đi ngầm trong hào kỹ thuật và luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng.

- Tuyến hạ thế 0,4kV:

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV tổ chức theo mạng vòng, vận hành hở.

+ Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 380/220V, được hạ ngầm dọc theo hè đường quy hoạch đến từng lô quy hoạch.

+ Các tuyến hạ thế 0.4KV từ trạm biến áp cấp cho các căn hộ sử dụng loại cáp đồng bọc Cu/XLPE/DSTA/PVC có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến các tủ phân phối 0.4KV.

+ Toàn bộ các tuyến cáp hạ thế được đi ngầm luôn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luôn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

+ Các tuyến hạ thế trong bản vẽ chỉ là định hướng tuyến sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế chi tiết sau.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Chỉ tiêu theo QCVN 07-7-2016/BXD chiếu sáng đường cấp nội bộ.

+ Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp xây mới.

+ Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

+ Lưới điện hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m. Đoạn đi qua đường được luôn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 0,7m.

+ Những tuyến đường có chiều rộng 7-8m sử dụng trụ chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8m lắp 01 bên đường dùng bóng led 55W chóa Voltana khoảng cách trụ trung bình 35-45m.

+ Những tuyến đường có chiều rộng 10m sử dụng trụ chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 11m lắp 01 bên đường dùng bóng led 110W chóa Voltana khoảng cách trụ trung bình 30-35m.

+ Những tuyến đường có chiều rộng 15m sử dụng trụ chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8m lắp 02 bên đường đối xứng nhau dùng bóng led 55W chóa Voltana khoảng cách trụ trung bình 35-40m.

+ Những tuyến đường có chiều rộng mỗi bên 8m và dây phân cách 3m sử dụng trụ chiếu sáng bằng thép mạ kẽm cao 8m lắp ở giữa dây phân cách dùng bóng led 55W chóa Voltana khoảng cách trụ trung bình 35-40m.

+ Chiếu sáng cảnh quan: Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như CX, thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

- Trạm biến áp 22/0.4kV:

+ Vị trí, công suất các trạm biến áp trong bản vẽ được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau tùy thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng đó.

+ Trên cơ sở tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực. Định hướng xây dựng mới 06 trạm biến áp đặt nổi trên trụ thép hoặc trong nhà, trạm Kios. Tổng công suất của trạm biến áp là 4.640kVA.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

- Nguồn cấp:

+ Nguồn tín hiệu viễn thông lấy từ bưu điện trung tâm TP Phan Rang đến tổng đài trung tâm đô thị Tân Sơn với các tuyến cáp thông tin dọc theo các tuyến đường Anh Dũng dẫn vào khu quy hoạch.

- Giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

+ Để tránh lãng phí do thi công không đồng bộ, cần thiết kế hệ thống công bề chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin cho các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt.

+ Cáp quang chính được kéo đến tủ cáp chính MDF và các cáp quang chính được luồn trong ống $\Phi 110$. Từ đó, được phân phối đến các tủ phân phối IDF được luồn trong ống $\Phi 60$ cung cấp cho các công trình trong khu vực thiết kế.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống công bề, trên đường nội bộ, có thể đi ngầm trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

+ Các bề cáp sử dụng bề đổ bê tông loại từ 1- 3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống.

+ Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có dầu chống ẩm đi trong ống (ngầm) hoặc cáp quang.

+ Mạng lưới cáp đến các thuê bao trong đồ án sẽ được thiết kế ở các giai đoạn thiết kế sau, không tính trong đồ án này.

+ Vị trí tủ cáp và dung lượng trong bản vẽ này được xác định có tính chất sơ bộ. Vị trí và dung lượng chính xác sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

+ Hộp cáp, bộ chia tín hiệu truyền hình được lắp trên tường nhà. Lắp đặt tủ cáp, hộp cáp, bộ chia tín hiệu truyền hình phải đảm bảo chắc chắn, an toàn, mỹ quan và thuận tiện cho bảo dưỡng

+ Hộp cáp, bộ chia tín hiệu truyền hình lắp đặt trên tường nhà phải có khoảng cách đến mặt đất không nhỏ hơn 2m. Cáp đi vào và dây cáp đi ra khỏi hộp cáp, bộ chia tín hiệu phải được đặt trong ống nhựa lắp trên tường nhà hoặc được ghim vào tường bằng ghim kẹp.

+ Hộp cáp, bộ chia tín hiệu truyền hình lắp trên cột phải có khoảng cách đến mặt đất không nhỏ hơn 2,5m. Cáp đi vào và dây cáp đi ra trên bề mặt cột phải được đặt trong ống nhựa hoặc thanh dẫn cáp.

+ Đảm bảo cung cấp được tất cả các dịch vụ Viễn thông, Công nghệ thông tin và Truyền thông tiên tiến hiện có, có khả năng mở rộng đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong tương lai của mọi tầng lớp khách hàng, đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

+ Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng hiện đại, có cấu trúc mở và rộng khắp trong khu quy hoạch đảm bảo tiêu chí kỹ thuật trong và ngoài nước, đảm bảo tính kế thừa, đón đầu về công nghệ và dịch vụ.

+ Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng đồng bộ với với quy hoạch chung của toàn bộ khu và với hạ tầng kỹ thuật của các dự án trong khu quy hoạch đảm bảo tiết kiệm chi phí đầu tư, đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan trong khu vực.

+ Hạ tầng mạng viễn thông được xây dựng phải đảm bảo để Chủ đầu tư hợp tác (cho thuê khai thác) với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin kinh doanh, khai thác hạ tầng mà không phải thay đổi nhiều trong thời gian khoảng 50 năm.

+ Đối với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông (như VNPT, Viettel,...) đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ Viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng ở các giai đoạn kế tiếp, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn. Khối lượng đầu tư trong dự án giai đoạn đầu chỉ thiết kế phần hạ tầng đã tính đủ dung lượng và nhu cầu sử dụng cho toàn khu.

g) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường.

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo thu gom nước thải triệt để, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất tối thiểu 941 m³/ngày đêm để xử lý nước thải cho toàn khu đô thị.

+ Nước thải được xử lý giá trị C đạt chuẩn cột A, QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

+ Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế nằm trong vỉa hè với độ sâu đầu tiên tính từ cote mặt đất đến đỉnh cống $h = 0,8\text{m}$.

+ Hệ thống đường cống, hố thăm (kín) thu gom toàn bộ nước thải trong khu đô thị.

+ Đường kính cống nhỏ nhất $\varnothing = 300\text{mm}$.

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Lòng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch: Khu vực cải thiện chất lượng môi trường là các khu cây xanh, mặt nước, công viên, vườn hoa. Khu vực công cộng cần bố trí thùng rác công cộng, hệ thống XLNT tập trung đảm bảo thu gom và xử lý triệt để chất thải phát sinh.

+ Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững.

+ Bảo vệ môi trường nước mặt.

+ Bảo vệ môi trường không khí.

+ Quản lý chất thải rắn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp UBND thị trấn Tân Sơn và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung Quy hoạch để Nhân dân biết và thực hiện;
- Bàn giao tài liệu quy hoạch cho chính quyền địa phương để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa và quản lý hệ thống mốc giới theo quy hoạch được duyệt;
- Các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trưởng phòng Tài chính và Kế hoạch, UBND thị trấn Tân Sơn và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Sở KH&ĐT;
- Sở TN&MT;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH**Đoàn Văn Hùng**