

Số: 427/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 27 tháng 10 năm 2015

SỞ XÂY DỰNG TỈNH NINH THUẬN

<b>ĐẾN</b>	Số: 6.134
	Ngày: 27.10.15
Chuyến:	
Lưu hồ sơ số:	

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu  
Khu vực ven Đầm Nai, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;  
Căn cứ Luật quy hoạch đô thị năm 2009;  
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;  
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;  
Căn cứ Thông tư số 10/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;  
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2516/TTr-SXD ngày 14/10/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực ven Đầm Nai, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, với nội dung trọng tâm như sau:

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

Quy hoạch chung Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 đã định hướng mở rộng không gian phát triển về phía Đầm Nai, gắn kết với các vùng cảnh quan sinh thái, các vùng động lực có khả năng liên kết với các hoạt động kinh tế - xã hội của thành phố, để tạo ra những thế và lực mới cho thành phố và toàn vùng, đặc biệt là về dịch vụ du lịch.

Khu vực Đầm Nai là vùng cảnh quan đặc sắc nằm phía Bắc TP. Phan Rang – Tháp Chàm. Đây là vùng động lực quan trọng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế du lịch của thành phố và vùng phụ cận nói riêng cũng như ngành du lịch của toàn tỉnh nói chung, với sản phẩm là những hoạt động du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng gắn với không gian mặt nước Đầm Nai và cộng đồng dân cư



hiện hữu cũng như các khu vực đô thị và dịch vụ phát triển mới, hứa hẹn mang những giá trị bản sắc riêng.

Để cụ thể hóa các định hướng quy hoạch của đồ án quy hoạch chung và tạo cơ sở triển khai đầu tư xây dựng cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, từng bước tôn tạo, nâng cấp và phát triển khu vực Đầm Nại tương xứng với tiềm năng và nhu cầu, việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Đầm Nại là hết sức cần thiết.

## 2. Mục tiêu và tính chất của đồ án:

### a. Mục tiêu:

Cụ thể hóa nội dung Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Thuận đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ.

Cụ thể hóa nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050.

Cụ thể hóa nội dung Quy hoạch Dải ven biển được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Làm cơ sở pháp lý để triển khai và thu hút đầu tư xây dựng cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### b. Tính chất:

Là khu vực phát triển khu đô thị và dịch vụ du lịch ven biển gắn với không gian mặt nước Đầm Nại, đan xen với việc cải tạo nâng cấp các cộng đồng dân cư hiện hữu, duy trì và phát triển các hoạt động sản xuất gắn với hệ sinh thái đặc trưng và phù hợp với tính chất của đồ án.

## 3. Phạm vi khu vực nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Bao gồm Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và một số các đồ án quy hoạch tại các khu vực xung quanh như: Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Khánh Hải và quy hoạch xây dựng nông thôn mới của các xã (Tri Hải, Phương Hải, Tân Hải, Hộ Hải), huyện Ninh Hải.

Phạm vi lập quy hoạch phân khu Khu vực Đầm Nại có diện tích khoảng 1.684,65ha và có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc và phía Đông giáp đường đất và mương (nằm phía Nam khu dân cư Gò Thao – xã Tân Hải) và khu ruộng muối của xí nghiệp muối Phương Hải;

- Phía Tây Bắc giáp đường Quốc lộ 1A;

- Phía Tây Nam và Phía Nam giáp núi Cà Đú, tỉnh lộ 704 và thị trấn Khánh Hải;

- Phía Đông Nam giáp núi Đá Cầu.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:

### CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐỒ ÁN

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH
<b>I. Dân số</b>			
1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	47.380
2	Mật độ cư trú bruttô	người/ha đất xây dựng đô thị	59
<b>II. Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
1	Đất ở - có thể sử dụng linh hoạt cho các mục đích không gây ô nhiễm môi trường	m <sup>2</sup> /người	65
2	Công trình công cộng dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	8
3	Cây xanh, quảng trường, mặt nước công cộng	m <sup>2</sup> /người	13
4	Giao thông	m <sup>2</sup> /người	36
<b>III. Hạ tầng xã hội</b>			
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50
	- trường hiện có	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	10 - 15
	- trường xây mới	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 - 25
2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
	- trường hiện có	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	10 - 25
	- trường xây mới	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 - 25
3	Trường Trung học cơ sở	hs/1000dân	55
	- Trường hiện có	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	18 - 20
	- Trường xây mới	m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 - 25
4	Trường Trung học phổ thông	hs/1000dân	40
		m <sup>2</sup> đất/chỗ học	15 - 25
<b>IV. Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>			
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	22
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	100
3	Cấp nước trường mầm non	l/cháu	100
4	Cấp nước trường học	l/học sinh	25
5	Cấp nước công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn	2

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH
6	Cấp nước trung tâm y tế	l/m <sup>2</sup> sàn	2
7	Cấp nước sản xuất, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp	m <sup>3</sup> /ha	10
8	Cấp nước sản xuất công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha	22
9	Thoát nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	100
10	Thoát nước trường mầm non	l/cháu	100
11	Thoát nước trường học	l/học sinh	25
12	Thoát nước công trình công cộng	l/m <sup>2</sup> sàn	2
13	Thoát nước thải trung tâm y tế	l/m <sup>2</sup> sàn	2
14	Thoát nước thải sản xuất, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp	m <sup>3</sup> /ha	10
15	Thoát nước sản xuất công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha	22
16	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng-ngđ	0,8
17	Chất thải rắn công cộng, dịch vụ	% CTR sinh hoạt	10
18	Chất thải rắn sản xuất, giáo dục chuyên nghiệp	ha/tấn	0,3
19	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	2 - 3
20	Cấp điện dịch vụ công cộng	W/m <sup>2</sup> sàn	20 - 30
21	Cấp điện nhà trẻ, mẫu giáo	W/cháu	150
22	Cấp điện trường học	W/học sinh	120
23	Cấp điện công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật	KW/ha	160
24	Chiếu sáng đường phố	Cd/m <sup>2</sup>	0,6 - 0,8

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Tổng		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng</b>	<b>1.684,65</b>		
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>803,65</b>	<b>100,0</b>	<b>169,6</b>
1	Đất các khu đa chức năng	511,69	63,7	108,0
-	Đất trung tâm đô thị, đa chức năng	52,46	6,5	11,1
-	Đất dịch vụ thương mại, du lịch	18,54	2,3	3,9
-	Đất dân cư hiện trạng cải tạo, có thể sử dụng đa	176,65	22,0	37,3

TT	Loại đất	Tổng		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	chức năng			
-	Đất xây dựng mới đa chức năng, mật độ thấp	57,98	7,2	12,2
-	Đất xây dựng mới đa chức năng, mật độ linh hoạt	83,91	10,4	17,7
-	Đất ở kết hợp vườn cây ăn quả	122,15	15,2	25,8
2	Đất công trình công cộng	36,2	4,5	7,6
	- Đất cơ quan hành chính	2,91	0,4	0,6
	- Đất trường học	19,78	2,5	4,2
	- Đất trung tâm y tế	1,77	0,2	0,4
	- Đất chợ và dịch vụ công cộng khác	11,73	1,5	2,5
3	Đất sản xuất, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp	14,32	1,8	3,0
4	Đất tôn giáo	5,05	0,6	1,1
5	Đất công nghiệp	0,32	0,0	0,1
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước sinh hoạt)	0,4	0,0	0,1
7	Đất quảng trường cây xanh, cảnh quan đô thị	60,11	7,5	12,7
8	Đất giao thông	175,57	21,8	37,1
	- Giao thông đối ngoại đi qua các khu vực xây dựng đô thị	21,1		4,5
	- Giao thông khu vực	150,74		31,8
	- Bãi đỗ xe	3,7		0,8
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>881,00</b>		
1	Đất giao thông đối ngoại và liên khu vực nằm ngoài các khu vực xây dựng đô thị	14,77		
2	Đất quốc phòng	2,32		
3	Đất phục vụ sản xuất nông nghiệp - thủy sản và dự trữ phát triển đô thị	11,17		
4	Đất trồng cây ăn quả	20,75		
5	Đất nuôi trồng thủy sản	168,44		
6	Đất nuôi trồng thủy sản bán thâm canh kết hợp trồng rừng ngập mặn	241,79		
7	Đất rừng ngập mặn	116,16		
8	Đất diêm nghiệp	114,97		
9	Đất nghĩa trang	17,82		
10	Đất cây xanh sinh thái núi	13,84		
11	Mặt nước hồ trong khu vực xây dựng đô thị và kênh mương	158,97		

6. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch:

Hệ thống không gian mở công cộng và cây xanh mặt nước sinh thái

- Phục hồi, tôn tạo và kết nối hệ thống mặt nước và rừng ngập mặn, mang đến những giá trị bản sắc của cây xanh sinh thái – cảnh quan cho đô thị ven mặt nước, làm tăng sức hấp dẫn cho đô thị du lịch. Hệ sinh thái được phục hồi và tôn tạo gồm các yếu tố chính như:

+ Các vùng rừng ngập mặn với các kênh rạch đan xen, trong đó có thể tổ chức các hoạt động du lịch bằng đường thủy trên các kênh rạch, hoặc tổ chức các đường dạo, điểm dừng chân trong rừng.

+ Các vùng rừng ngập mặn kết hợp với nuôi trồng thủy sản bán thâm canh.

+ Kênh nước chính và hồ trung tâm kết hợp với mạng lưới các kênh rạch dạng cành nhánh, đan xen với các dải đô thị và các khu vực nuôi trồng thủy sản trong khu vực đô thị phía Đông Nam Quốc lộ 1A, giáp phía Tây Bắc Đầm Nại.

- Quy hoạch một hệ thống giao thông, quảng trường hợp lý, làm khung cấu trúc lâu dài cho đô thị. Tổ chức không gian đô thị mặt nước là trung tâm, với mạng lưới đường hội tụ về không gian mặt nước và kết nối với nhiều quảng trường công cộng ven mặt nước. Cấu trúc đô thị hội tụ tại các quảng trường ven mặt nước sẽ mang đến sức hấp dẫn cho các khu đô thị này, tạo ra bản sắc đô thị gắn với yếu tố nước – là những yếu tố quyết định sự thành công của cấu trúc đô thị hướng tới dịch vụ và du lịch. Hệ thống không gian mở công cộng bao gồm:

+ Hệ thống mặt nước, các khu cây xanh sinh thái ngập mặn được bổ sung.

+ Các khu quảng trường đô thị và cây xanh ven mặt nước.

+ Các quảng trường và vườn hoa lớn, nhỏ trong lòng các khu đô thị.

+ Các tuyến phố được phủ cây bóng mát.

Tạo bản sắc đô thị và tăng giá trị quỹ đất thông qua việc tăng tỷ lệ không gian mặt tiền gắn với hệ thống không gian mở công cộng. Các khu đất xây dựng đô thị tiếp giáp với mặt nước là những khu đất có giá trị thương mại, cảnh quan cao, cũng chính là những khu có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan và bản sắc đô thị.

Tổ chức hệ thống trung tâm gắn với không gian mặt nước – nhấn mạnh bản sắc và phát huy giá trị đô thị gắn với cấu trúc nước. Hệ thống trung tâm được tổ chức kề cận với các quảng trường, không gian công cộng ven mặt nước, nơi hội tụ của các luồng giao thông đô thị, thuận lợi về giao thông nhưng không bị giao thông chính đô thị chia cắt.

Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo khuyến khích tối đa các hoạt động kinh tế, tạo động lực phát triển đô thị. Định hướng phát triển các khu đô thị với mật độ sử dụng tương đối cao, đa dạng về chức năng. Các khu đất, trừ một số công trình phúc lợi công cộng, nhìn chung, đều cho phép sử dụng cho nhiều mục đích. Điều kiện lý tưởng là tạo ra những khu đô thị mà mọi tiện ích đều có thể tiếp cận trong bán kính đi bộ. Tuy nhiên, đề gợi ý cho bước quy hoạch tỷ lệ 1/500 tiếp theo – khi

các mục tiêu đầu tư và sử dụng đất đã cụ thể hơn, đề án đề xuất một cấu trúc phân bố các chức năng đô thị chính. Trong đó:

- Những công trình lớn, bao gồm các công trình khách sạn, dịch vụ đô thị, thương mại, văn phòng v.v. được quy hoạch tại các vị trí ven mặt nước. Các công trình này nên có khối tích tương đối lớn và có thể xây dựng cao tầng. Tuy nhiên, dọc theo tuyến đường ven Đầm Nai, cần có sự đan xen nhất định giữa các khu vực dự án khách sạn và dịch vụ lớn với một vài tuyến phố dịch vụ để tăng sức hấp dẫn chung. Đặc biệt, phía đối diện với quảng trường chính ven phía Tây Bắc Đầm, cần tổ chức khu phố dịch vụ với mật độ khá cao.

- Các quỹ đất phát triển mới dọc Quốc lộ 1A có quy mô từ 1 ha trở lên, chủ yếu dành cho các dự án phát triển công nghiệp sạch, dịch vụ hoặc giáo dục chuyên nghiệp, tạo việc làm. Các quỹ đất nhỏ hơn, đan xen với khu dân cư, thì có thể phục vụ cho mục đích tách hộ hoặc tái định cư hoặc các công trình phục vụ khu dân cư.

- Mỗi khu vực đều được quy hoạch với hệ thống các công trình phúc lợi công cộng căn bản như: chợ dân sinh, trường học, trung tâm hành chính, y tế, thể dục thể thao, văn hóa... phù hợp với nhu cầu (có xem xét đến mối liên hệ với các khu dân cư tiếp giáp hoặc lân cận).

- Các khu dân cư hiện trạng cải tạo được phép phát triển đan xen các hoạt động dịch vụ và sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp sạch.

- Các quỹ đất xây dựng các khu chức năng đô thị mới có thể linh hoạt bố trí các chức năng khác nhau, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và được định hướng theo các khu vực như: mật độ cao (để đảm bảo sự sầm uất trong khu trung tâm); mật độ thấp (để đảm bảo sự cao cấp theo cách biệt lập cho một số khu vực) và mật độ linh hoạt tại các khu vực trung gian.

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

### a. Quy hoạch giao thông:

Khu vực hiện trạng cải tạo xã Hộ Hải :

- Nâng cấp, cải tạo QL 1A đoạn qua khu vực (có bố trí đường gom và dải phân cách về phía khu vực phát triển đô thị).

- Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới hệ thống đường chính khu vực song song và vuông góc với QL 1A, kết nối khu vực hiện trạng cải tạo thôn Hộ Diêm với các thôn Gò Đền, Lương Cách và khu vực phát triển mới.

- Nâng cấp, cải tạo hệ thống đường khu vực kết nối hợp lý với hệ thống đường chính khu vực tạo thành mạng lưới giao thông dạng ô bàn cờ, đảm bảo tính liên thông giữa các khu vực.

- Nâng cấp, cải tạo kết hợp chỉnh trang hệ thống đường nội bộ, đường trong khu dân cư, hạn chế tối đa việc giải tỏa. *lu*

Khu vực xây dựng mới xã Hộ Hải:

- Xây dựng mới tuyến đường trục chính kết hợp kè bao quanh khu vực đô thị mới, đồng thời đây cũng là tuyến đường chính kết nối với các khu vực quanh Đầm Nai.

- Xây dựng mới tuyến đường trục chính theo hướng Đông Bắc – Tây Nam. Đây là tuyến đường kết nối chính giữa các khu vực trong khu đô thị mới bị chia cắt bởi hệ thống mặt nước.

- Xây dựng mới hệ thống đường khu vực được đầu nối hợp lý với tuyến đường trục chính, kết hợp với không gian mặt nước, cây xanh và các quảng trường giao thông tạo cảnh quan. Bố trí các điểm quay xe tại những quảng trường giao thông hướng ra phía mặt nước cải tạo.

- Nâng cấp, cải tạo 2 tuyến đường bao quanh núi Hòn Thiên.

Khu vực thuộc thị trấn Khánh Hải:

- Nâng cấp, cải tạo tuyến đường tỉnh 704.

- Xây dựng mới các tuyến đường chính khu vực kết nối từ ĐT 704. Đối với những tuyến chạy dọc mương nước.

- Xây dựng mới hệ thống đường khu vực, kết hợp với các tuyến đường chính khu vực tạo thành mạng giao thông hoàn chỉnh.

Khu vực xã Tri Hải:

- Nâng cấp, cải tạo tuyến đường Phương Cựu và đường tỉnh 702. Đây là 2 tuyến đường mang tính chất trục xương sống của khu vực vừa mang tính chất đối ngoại.

+ Nâng cấp, cải tạo tuyến đường bê tông ven đầm, kết hợp kè và hệ thống cây xanh tạo cảnh quan.

+ Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới hệ thống đường khu vực, kết nối với đường Phương Cựu và đường tỉnh 702 tạo thành mạng giao thông dạng xương cá.

+ Nâng cấp, cải tạo hệ thống đường nội bộ các khu dân cư. Hạn chế tối đa giải tỏa.

- Khu vực xã Phương Hải:

+ Nâng cấp, cải tạo tuyến huyện lộ 6 thành đường chính khu vực.

+ Nâng cấp, cải tạo tuyến đường đất chạy dọc phía Đông khu vực nghiên cứu (mang tính chất đối ngoại thay huyện lộ 6), điểm giao cắt với huyện lộ 6 nằm ngoài khu vực phát triển đô thị.

+ Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới hệ thống đường chính khu vực.

+ Nâng cấp cải tạo tuyến đường ven đầm kết hợp kè.

+ Nâng cấp, cải tạo hệ thống đường khu vực có hướng song song và vuông góc với các tuyến đường chính, đồng thời nâng cấp cải tạo hệ thống đường nội bộ tạo thành mạng giao thông hoàn chỉnh. *ml*



Lưu ý, trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) việc nâng cấp, cải tạo đường giao thông tại khu vực thiết kế phải đảm bảo theo quy định của Sở Giao thông Vận tải Ninh Thuận và phù hợp với các đồ án quy hoạch xây dựng xung quanh đã được duyệt.

b. Quy hoạch san nền:

+ Khu vực quy hoạch trên địa hình có cao độ  $>+3,5m$  chỉ cần san gạt tạo mặt bằng xây dựng và độ dốc nền thuận lợi cho công tác thoát nước mưa.

+ Khu vực quy hoạch trên địa hình có cao độ  $< +3,5m$  cần phải tôn nền tới cao độ  $\geq +3,5m$ .

Khi khai thác ven các kênh, cần bảo đảm hành lang thoát lũ và cách xa bờ kênh tối thiểu 30m.

Khống chế cao độ xây dựng tại các điểm giao cắt đường và các vị trí đặc biệt (xem bản vẽ “Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật”).

Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè là 1,5% để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng.

Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại êm thuận, thoát nước mặt tốt và đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn.

c. Quy hoạch thoát nước mưa, quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Quy hoạch thoát nước mưa

- *Lựa chọn hệ thống:*

+ Đối với các khu vực dân cư làng xóm cũ: sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng; tại các cửa xả có cống bao đưa nước thải về trạm xử lý tập trung.

+ Đối với khu vực xây dựng mới: chọn hệ thống thoát nước mưa riêng, thiết kế hoàn chỉnh và đồng bộ.

Khu vực nuôi thủy sản: xây dựng hệ thống kênh cấp nước và tiêu nước đảm bảo vệ sinh môi trường và hiệu quả nuôi thủy sản. Dọc các trục đường chính sẽ xây dựng các trục tiêu chính như là kênh tiêu lũ hỗ trợ các trục kênh tiêu hiện có, tiêu thẳng ra Đầm Nại.

Hướng thoát chính: thoát ra các trục kênh tiêu cấp I, ra Đầm Nại.

*Lựa chọn kết cấu:* Khu vực hệ thống thoát nước nửa riêng sử dụng cống tròn bê tông cốt thép. Khu vực xây mới sử dụng mương xây có nắp đan.

*Lưu vực:* Theo hiện trạng tiêu, chia thành 5 lưu vực: N1( xã Phương Cựu), N2 (xã Tân Hải), N3(xã Hộ Hải), Tri Thủy và Khánh Hải.

Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước hỗn hợp với cống bao và giếng tách nước thải tại các khu vực xây dựng hiện trạng cải tạo và hệ thống riêng hoàn toàn tại các khu vực xây dựng mới. *ML*

- Nước thải từ các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng... đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, tối đa là 5m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có chiều sâu chôn cống lớn bố trí trạm bơm chuyển tiếp.

- Khu vực nghiên cứu được phân chia thành 5 lưu vực. Cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1: (Khu vực ven QL1A - Lương Cách) dùng hệ thống cống bao và giếng tách nước thải dẫn về trạm XLNT cục bộ, công suất sử dụng trong phạm vi thiết kế là 500 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 2: (Khu vực thuộc xã Tân Hải và xã Hộ Hải) dùng hệ thống cống hỗn hợp, khu dân cư hiện trạng ven đường quốc lộ dùng cống bao và giếng tách, khu đô thị mới ven đầm dùng hệ thống cống riêng hoàn toàn. Nước thải của khu vực này được thu trực tiếp về trạm XLNT tập trung, công suất sử dụng trong phạm vi thiết kế là 2.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 3: (Khu vực xã Phương Hải) dùng hệ thống cống bao và giếng tách nước thải dẫn về trạm XLNT cục bộ, công suất sử dụng trong phạm vi thiết kế là 600 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 4: (Khu vực xã Tri Hải) dùng hệ thống cống bao và giếng tách nước thải dẫn về trạm XLNT cục bộ, công suất sử dụng trong phạm vi thiết kế là 700 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 5: (Khu đô thị mới ven đầm - trị trấn Khánh Hải) dùng hệ thống cống thoát nước riêng. Nước thải được thu trực tiếp về trạm xử lý tập trung đặt tại phía Tây thị trấn Khánh Hải, công suất giai đoạn đầu 2.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Phần công suất sử dụng trong phạm vi thiết kế là 800 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Do lưu vực thoát nước các xã Tri Hải, Phương Hải, Tân Hải, Hộ Hải đổ về Đầm Nại lớn hơn diện tích nghiên cứu quy hoạch, cần có những nghiên cứu tổng thể hơn về lưu vực và phương án thu gom, xử lý nước thải, đảm bảo môi trường lâu dài cho khu vực Đầm Nại.

Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt phân loại tại nguồn phát sinh thành 2 loại:

- Chất thải rắn vô cơ: kim loại, giấy, thủy tinh v.v... được định kỳ thu gom.

- Chất thải rắn hữu cơ: thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây... được thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

- Theo quy hoạch tổng thể quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt thì CTR của huyện Ninh Hải sẽ được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR đặt tại eo núi Hòn Ngang-Hòn Nhọn, xã Nhơn Hải, quy mô 10ha. Tuy nhiên, các trung tâm xã có thể kết hợp sử dụng khu xử lý CTR Nam Thành nếu thấy hợp lý về khoảng cách vận chuyển, thu gom.. *ul*

Quy hoạch quản lý nghĩa trang tập trung:

- Các nghĩa trang hiện có trong phạm vi nghiên cứu tại thị trấn Khánh Hải, xã Tân Hải, trồng cây xanh cách ly, cải tạo chỉnh trang, không mở rộng.

- Dự kiến không quy hoạch nghĩa trang mới trong khu vực nghiên cứu. Khi có nhu cầu, cần an táng tại nghĩa trang tập trung của huyện.

d. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước

- Khu vực xã Tri Hải hiện vẫn tiếp tục sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước thành phố Phan Rang – Tháp Chàm thông qua tuyến ống  $\varnothing 150\text{mm}$ .

- Khu vực xã Hộ Hải, khu vực ven đường quốc lộ Lương Cách và Khu đô thị mới ven đầm có nhu cầu sử dụng nước khoảng  $3.500\text{m}^3/\text{ngđ}$ . Dự kiến tiếp tục sử dụng nước từ nhà máy nước xã Hộ Hải. Cải tạo nâng công suất của nhà máy nước lên  $4.000\text{m}^3/\text{ngđ}$  để đủ công suất đáp ứng cấp cho 3 khu vực nói trên.

- Khu vực ven đường quốc lộ (xã Tân Hải) tiếp tục dùng nước từ nhà máy nước Gò Đền thông qua đường ống  $110\text{mm}$  hiện có.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Đường ống phân phối được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp dạng mạng nhánh (dạng cành cây).

+ Đường kính ống dự kiến có kích thước từ  $\varnothing 40\text{mm}$  đến  $\varnothing 100\text{mm}$ , đường ống dự kiến dùng ống HDPE.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất  $0,50\text{m}$ , ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn  $0,7\text{m}$ .

e. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện: Tuân thủ theo “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2011-2015, có xét tới năm 2020” Nguồn điện khu vực nghiên cứu thiết kế sẽ được cấp từ lưới điện quốc gia thông qua trạm biến áp 110/22KV Ninh Hải, công suất hiện có là  $12 \times 25\text{MVA}$ , dự kiến sẽ nâng công suất trạm lên thành  $2 \times 2\text{MVA}$  trong những năm tới.

Trạm biến thế:

- Các trạm biến áp 22/0,4KV hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế, nếu không ảnh hưởng đến quy hoạch sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được xem xét cải tạo, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán.

- Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ nhỏ hơn hoặc bằng  $300\text{m}$  và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế sử dụng loại trạm xây và trạm hợp bộ kiểu Kiot. *ll*

f. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

Đánh giá mức độ phù hợp của đề án đối với môi trường vùng ven đầm.

- Đề án quy hoạch khu ven Đầm Nại, kinh tế khu vực sau này sẽ phát triển du lịch, du lịch sinh thái – loại hình du lịch được khuyến khích có lợi cho môi trường.

- Hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước, giúp cải tạo điều kiện vi khí hậu, cảnh quan của khu vực, cải thiện dòng nước cho Đầm Nại bằng cách xây dựng bờ kè và trồng cây xanh cách ly. Diện tích phủ xanh ven Đầm Nại tăng lên rất nhiều giúp dọn sạch môi trường ven Đầm mà trước đây do sinh hoạt và sản xuất không giữ vệ sinh tốt, tạo cảnh quan đẹp cho khu vực. Đồng thời nó cũng làm tăng khả năng hô hấp - quang hợp và tự làm sạch môi trường của khu vực.

- Diện tích địa tô và ruộng muối được cải tạo và ứng dụng khoa học kỹ thuật hạn chế gây ô nhiễm môi trường. Một phần được cải tạo trồng rừng ngập mặn và làm diện tích du lịch, thương mại du lịch. Điều này cũng đồng nghĩa với việc khu vực sẽ giảm đất sử dụng cho kinh tế nông nghiệp nhưng điều này không ảnh hưởng nhiều đến thu nhập dân cư vì thu nhập do sản xuất nông nghiệp không cao và thường bất ổn định do tôm bệnh hay do khí hậu thay đổi trong khi thu nhập do các ngành nghề dịch vụ du lịch mang lại khá cao. Hơn nữa diện tích nuôi tôm và ruộng muối giảm sẽ giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm cho nguồn nước Đầm cũng như ô nhiễm môi trường khu vực dân cư sinh sống.

Giải pháp hạn chế tác nhân gây ô nhiễm khi thực hiện quy hoạch

- Môi trường nước

+ Nhu cầu về nước sinh hoạt cho dân cư địa phương cũng như du khách ngày càng cao, hiện tại khu vực vẫn phải sử dụng chung nguồn cung cấp nước từ nhà máy nước Tháp Chàm.

+ Sau quy hoạch nước thải nông nghiệp không còn là vấn đề của khu vực nhưng cần phải kiểm soát chất lượng đầu ra của nguồn nước thải sinh hoạt, khi số lượng dân định cư cũng như lượng khách du lịch ngày càng nhiều thì lượng nước thải này là đáng kể. Tùy từng lưu vực mà nước thải sau khi thu gom được xử lý trong các bể xử lý quy mô nhỏ (bể BASTAF) hoặc đưa về trạm XLNT tập trung.

+ Hơn nữa vấn đề cấp thiết của cả khu vực là phải xây dựng hệ thống thoát nước đảm bảo thoát nước sinh hoạt cho cả khu vực, nhất là vào mùa mưa và phải ưu tiên cho khu thương mại dịch vụ du lịch, tránh để ứ đọng gây mất vệ sinh, không chỉ làm mất cảnh quan khu du lịch mà còn ảnh hưởng đến sức khỏe của dân địa phương và du khách.

- Môi trường không khí

+ Khu vực đã giảm thiểu diện tích nông nghiệp nên ô nhiễm không khí do thuốc phun trừ sâu, hay do mùi hôi phân tôm, xác tôm chết, phân động vật nuôi không còn. Thay vào đó khi du lịch phát triển lượng xe lưu thông trong khu vực tăng lên đáng kể, lượng khói bụi cũng gia tăng nên ô nhiễm môi trường không khí sẽ xảy ra, tuy nhiên hệ thống cây xanh cách ly dọc các tuyến đường, các công viên cây xanh trong khu vực sẽ hạn chế được lượng khói bụi này, cũng như tự làm sạch môi trường khá tốt. *nh*

+ Ở những cụm dân cư kết hợp dịch vụ du lịch thì những dịch vụ phục vụ giải trí cho khách du lịch là tất yếu, với những hệ thống âm thanh khuếch đại thì sẽ ảnh hưởng đến dân cư sống trong khu vực, đặc biệt nếu những công trình công cộng trường học đặt gần đây thì sẽ ảnh hưởng đến chất lượng giảng dạy của thầy cô cũng như khả năng tiếp thu của học sinh. Vì thế cần tính đến những biện pháp hạn chế như cách âm, kiểm soát thời gian...

- Môi trường rác thải

+ Rác thải sinh hoạt là vấn đề đáng quan tâm đối với khu vực, nhất là khu du lịch thì lượng rác thải ra môi trường là rất lớn. Cần phải đặt những dụng cụ thu gom rác tại chỗ có phân loại rác.

Đối với rác phân hủy được (thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...) phải thu gom thường xuyên vì nếu để quá lâu sẽ bốc mùi hôi khó chịu, gây mất vệ sinh.

Đối với loại rác khó phân hủy (bao bì, chai lọ...) thì thu gom đến trung tâm xử lý rác, nhưng tốt nhất là tính đến khả năng tái sử dụng.

Đối với rác nguy hiểm có thể truyền bệnh như rác bệnh viện thì cần phải có những cán bộ vệ sinh chuyên bộ phận này để phân chia từng loại rác theo đúng an toàn vệ sinh, phòng bệnh.

+ CTR của huyện Ninh Hải sẽ được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR đặt tại eo núi Hòn Ngang-Hòn Nhọn, xã Nhơn Hải, quy mô 10ha. Tuy nhiên, các trung tâm xã có thể kết hợp sử dụng khu xử lý CTR Nam Thành nếu thấy hợp lý về khoảng cách vận chuyển, thu gom.

Quản lý và kiểm soát môi trường bằng pháp luật

- Hình thành bộ phận chuyên trách về quản lý môi trường. Từng bước triển khai các văn bản pháp quy về quản lý tài nguyên môi trường du lịch trên cơ sở triển khai Luật và Quyết định về bảo vệ môi trường.

- Tổ chức giáo dục người dân hiểu tầm quan trọng của môi trường, khuyến khích tham gia vào bảo vệ môi trường, xử lý vi phạm về các vấn đề vi phạm không chỉ với dân địa phương mà cả với du khách. Bảo đảm tuân thủ đúng những quy định bảo vệ môi trường trong hoạt động kinh doanh du lịch.

- Những quy định về bảo vệ môi trường trong hoạt động du lịch: Tổ chức, cá nhân quản lý, khai thác khu du lịch, điểm du lịch phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường sau đây:

+ Niêm yết quy định về bảo vệ môi trường tại khu du lịch, điểm du lịch và hướng dẫn thực hiện.

+ Lắp đặt, bố trí đủ và hợp lý công trình vệ sinh, thiết bị thu gom chất thải.

+ Bố trí lực lượng làm vệ sinh môi trường.

- Khách du lịch có trách nhiệm thực hiện các quy định sau đây:

+ Tuân thủ nội quy, hướng dẫn về bảo vệ môi trường của khu du lịch.

+ Vứt chất thải vào thiết bị thu gom chất thải đúng nơi quy định.

+ Giữ gìn vệ sinh nơi tham quan du lịch.

+ Không được xâm hại cảnh quan, khu bảo tồn thiên nhiên, di sản tự nhiên, các loài sinh vật tại khu du lịch, điểm du lịch.

- Cơ quan quản lý nhà nước về du lịch ở trung ương chủ trì phối hợp với bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện bảo vệ môi trường trong hoạt động du lịch theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Có chính sách ưu đãi trong đầu tư phát triển, đặc biệt trong lĩnh vực bảo vệ và tôn tạo nâng cao chất lượng môi trường du lịch.

8. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:

a. Thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

b. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Tổng kinh thực hiện đồ án quy hoạch: **5.860.963.750đ** (Bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

Trong đó:

- Kinh phí lập quy hoạch: **2.811.062.000đ**.

- Kinh phí khảo sát: **2.855.617.000đ**.

- Kinh phí giám sát khảo sát: **194.284.750đ**.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a. Theo dõi, hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải và Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải, Ủy ban nhân dân các xã: Tri Hải, Phương Hải, Hộ Hải và Tân Hải trong công tác quản lý, lập quy hoạch chi tiết, đầu tư cơ sở hạ tầng.

b. Chỉ đạo Thanh tra Xây dựng kiểm soát trật tự xây dựng đối với công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

2. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải có trách nhiệm: *uh*

a. Phối hợp Ban Quản lý Các dự án quy hoạch thuộc Sở Xây dựng công bố, công khai Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực ven Đầm Nại, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận được duyệt.

b. Trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt, tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định làm cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng.

c. Xây dựng kế hoạch, danh mục dự án huy động các nguồn lực kêu gọi đầu tư, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành triển khai theo đúng quy định.

d. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải, Ủy ban nhân dân các xã: Tri Hải, Phương Hải, Hộ Hải, Tân Hải: tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải triển khai đồ án quy hoạch xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn trên địa bàn phường, xã phù hợp Quy hoạch phân khu Khu vực ven Đầm Nại, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã duyệt. Trường hợp vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết trong quá trình quản lý quy hoạch xây dựng.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài chính, Công thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã: Tri Hải, Phương Hải, Hộ Hải, Tân Hải, Chánh Thanh tra Xây dựng, Trưởng ban Quản lý các dự án Quy hoạch và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

*Nơi nhận: ul*

- Như Điều 3 ;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Chủ đầu tư (03 bản);
- VPUB: QHXD;
- Lưu: VT. HXN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*de*  
**Võ Đại**

