

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi  
tại xã Tân Phước, thị xã La Gi.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ LA GI**

*Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ IX thông qua 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 số 47/2019/QH 14 ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;*

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

*Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 20/08/2019 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung 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” 07:2016/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 của UBND t nh 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, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn*

*tỉnh Bình Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 23/02/2016 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 08/5/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thị xã La Gi;*

*Căn cứ Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND thị xã La Gi về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven biển xã Tân Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND thị xã La Gi Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;*

*Căn cứ Công văn số 425/UBND-ĐTQH ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi;*

*Căn cứ Công văn số 41/STC-QLG&CS ngày 05/01/2024 của Sở Tài chính về trả lời đề nghị của UBND thị xã La Gi tại Công văn số 3895/UBND-QLĐT ngày 29/12/2023;*

*Căn cứ Công văn số 148/SKHĐT-HTĐT ngày 09/01/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc ý kiến về điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De La Gi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;*

*Căn cứ Công văn số 78/SGTVT-HTGT ngày 09/01/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến các nội dung liên quan về nội dung Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi;*

*Căn cứ Công văn số 276/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/01/2024 của Sở Tài nguyên & Môi trường về việc có ý kiến liên quan về Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi;*

*Căn cứ Các công văn số 3257/SXD-QHKT ngày 01/12/2023; công văn số 3544/SXD-QHKT ngày 27/12/2023 và Công văn số 220/SXD-QHKT ngày 23/01/2024 của Sở Xây dựng;*

*Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 116/TTr-QLĐT ngày 06/02/2024 và Báo cáo thẩm định số 115/BCTĐ-QLĐT ngày 06/02/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

### **3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi thuộc xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, có quy mô diện tích 124,53 ha, được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Đào Duy Từ, khu dân cư Hồ Tôm và đất sản xuất của dân;

- Phía Tây giáp : Đất dịch vụ du lịch và đất sản xuất của dân;

- Phía Nam giáp : Biển Đông;

- Phía Bắc giáp : Quốc lộ 55 và đất sản xuất của dân.

### **4. Tính chất, chức năng:**

Khu đất có chức năng là Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi; khu dân cư chỉ phục vụ tái định cư cho cư dân tại chỗ và được tách biệt với khu nghỉ dưỡng cao cấp.

## 5. Mục tiêu đồ án

Cập nhật các nội dung theo Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 và điều chỉnh theo Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận; Quy hoạch phân khu khu vực ven biển xã Tân Phước được phê duyệt tại Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 UBND thị xã La Gi.

Rà soát, điều chỉnh dự án theo các yêu cầu phát triển mới về quy mô du lịch, bối cảnh phát triển của khu vực và hoàn thiện khu vực dự án trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng cao cấp của khu vực. Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với điều kiện địa hình, cảnh quan sẵn có. Kết nối tổng thể về hệ thống kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng cũng như tương lai chung của khu vực và các khu chức năng lân cận. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với sự phát triển của khu vực và các khu chức năng lân cận.

## 6. Quy mô dân số:

- Tái định cư dự kiến: 488 người.
- Khách lưu trú du lịch nghỉ dưỡng dự kiến: 15.290 người.

## 7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật so với quy mô, chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 23/02/2016 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 08/5/2019 như sau:

### 7.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất

Số TT	Chức năng	Đã phê duyệt tại quyết định số 492/QĐ-UBND và Quyết định số 1142/QĐ-UBND		Theo điều chỉnh quy hoạch		Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>124,53</b>		<b>124,53</b>		<b>Không đổi</b>
<b>A</b>	<b>Đất khu dân cư</b>	<b>84,59</b>	<b>100,00</b>	<b>1,67</b>	<b>100,00</b>	<b>giảm</b>
1	Đất công cộng	1,81	2,14	-	-	giảm
2	Đất ở	26,05	30,79	1,55	92,69	giảm
3	Đất dịch vụ	2,87	3,39	-	-	giảm
4	Đất cây xanh - công viên	31,97	37,80	0,12	7,31	giảm

5	Đất hạ tầng kỹ thuật	21,89	25,88	-	-	giảm
<b>B</b>	<b>Đất khu nghỉ dưỡng cao cấp</b>	<b>39,94</b>		<b>100,99</b>	<b>100,00</b>	<b>tăng</b>
1	Đất các cơ sở lưu trú du lịch khác (khu du lịch)			32,83	32,51	tăng
2	Đất nghỉ dưỡng			30,35	30,05	tăng
3	Đất dịch vụ du lịch			8,39	8,30	tăng
4	Đất cây xanh - công viên			18,16	17,99	tăng
5	Đất hạ tầng kỹ thuật			11,26	11,15	tăng
<b>C</b>	<b>Đất giao thông theo quy hoạch</b>			<b>17,66</b>		<b>tăng</b>
<b>D</b>	<b>Đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển</b>			<b>4,21</b>		<b>tăng</b>

### 7.2. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

Bảng 2: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật điều chỉnh đạt được

Số TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu phê duyệt	Chỉ tiêu điều chỉnh
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>ha</b>	<b>124,53</b>	<b>124,53</b>
1	Đất khu nghỉ dưỡng cao cấp	ha	39,94	100,99
2	Đất khu dân cư	ha	84,59	1,67
3	Đất giao thông theo quy hoạch	ha		17,66
4	Đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển	ha		4,21
<b>B</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng cao cấp</b>			
<b>I</b>	<b>Quy mô và mật độ</b>			
1	Quy mô diện tích	ha	39,94	100,99
2	Quy mô lưu trú	người/ngày	5.000	15.290
-	Quy mô lưu trú các khu nghỉ dưỡng	người/ngày		10.290
-	Quy mô lưu trú các khu du lịch	người/ngày	5.000	4.000
-	Quy mô lưu trú cán bộ - công nhân viên	người/ngày		1.000
3	Quy mô phòng	phòng	2.000	3.705
-	Quy mô phòng khu du lịch	phòng	2.000	2.000
-	Quy mô căn hộ du lịch liên kế, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng	căn		860
-	Quy mô phòng khách sạn du lịch	phòng		845
4	Mật độ khách du lịch bình quân	người/ha	125	151
<b>II</b>	<b>Cơ cấu sử dụng đất</b>			
1	Tầng cao	tầng	1-5	12
-	Khu du lịch	tầng		5
-	Căn hộ du lịch liên kế	tầng		2
-	Biệt thự du lịch	tầng		2

-	Căn hộ du lịch	tầng		6
-	Khách sạn du lịch	tầng		12
-	Các công trình dịch vụ du lịch	tầng		4-12
2	Mật độ xây dựng	%	25	25
-	Khu du lịch	%		20
-	Căn hộ du lịch liên kế	%		60
-	Biệt thự du lịch	%		55
-	Căn hộ du lịch	%		40
-	Khách sạn du lịch	%		40
-	Các công trình dịch vụ du lịch	%		20-45
3	Hệ số sử dụng đất	lần	1,02	0,94
<b>C Khu dân cư</b>				
<b>I Quy mô và mật độ</b>				
1	Quy mô diện tích	ha	84,59	1,67
2	Quy mô dân số	người	4.000	488
3	Mật độ dân số bình quân	người/ha	47	292
<b>II Cơ cấu sử dụng đất</b>				
1	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	212	34,2
-	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	65	31,7
-	Đất CTCC trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4,5	-
-	Đất cây xanh – TĐTT trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	80	2,5
-	Đất hạ tầng	m <sup>2</sup> /người	55	-
2	Tầng cao			
-	Nhà liên kế, nhà ở tái định cư	tầng	2-3	4
-	Nhà biệt thự	tầng	1-2	-
-	Nhà ở xã hội	tầng	9	-
-	Công trình công cộng và dịch vụ khác	tầng	2	-
3	Mật độ xây dựng			
-	Nhà liên kế, nhà ở tái định cư	%	60-80	60
-	Nhà biệt thự	%	40-60	-
-	Nhà ở căn hộ và nhà ở xã hội	%	30-40	-
-	Công trình công cộng và dịch vụ khác	%	40	-
4	Hệ số sử dụng đất	lần	0,46	2,22
<b>III Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư</b>				
1	Đất giao thông	% đất XD ĐT	25%	-
2	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/ng/năm	1.500	1.500
3	Chỉ tiêu cấp nước	l/ng-đ	100-150	120-150
4	Chỉ tiêu thoát nước	l/ng-đ	100-150	120-150
5	Mật độ đường chính	km/km <sup>2</sup>	5-9	-

6	Mật độ đường trung bình	km/km <sup>2</sup>	8-12	-
7	Lượng rác thải bình quân	kg/ng-đ	1	1
<b>IV</b>	<b>Hạ tầng xã hội khu dân cư</b>			
1	Nhà trẻ	cháu/1000 dân	50	-
2	Trường Tiểu học	cháu/1000 dân	65	-
3	Trường Trung học cơ sở	cháu/1000 dân	55	-
<b>D</b>	<b>Mật độ và hệ số SDD toàn khu</b>			
1	Mật độ xây dựng gộp toàn khu	%	30-35	21
2	Hệ số sử dụng đất chung toàn khu	lần	0,64	0,79

## 8. Các khu chức năng quy hoạch

Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi chia làm 02 khu chức năng chính gồm: Khu dân cư có diện tích 1,67 ha và Khu nghỉ dưỡng cao cấp có diện tích 100,99 ha. Căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch liên kế: là các loại hình chỉ phục vụ vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định (không hình thành các loại hình ở, thời gian theo vòng đời dự án).

Ngoài ra, trong khu vực nghiên cứu còn có đất giao thông theo quy hoạch chiếm 17,66ha và đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển chiếm 4,21 ha.

### 8.1. Khu dân cư

Đất dân cư chỉ phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ.

### 8.2. Khu nghỉ dưỡng cao cấp

- Đất nghỉ dưỡng bao gồm các loại hình sau:

+ Khu du lịch (các khu khách sạn, khu dịch vụ tổng hợp, khu dịch vụ mua sắm, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp, công viên nước kết hợp không gian cây xanh phức hợp).

+ Khu nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch liên kế, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch và khách sạn du lịch).

+ Khu dịch vụ du lịch (khu y tế, chăm sóc sức khỏe, khu hậu cần, giải trí, khu ẩm thực, chợ hải sản, khu dịch vụ 24/7, khu bar, chiếu phim ngoài trời và khu nhà hàng).

- Đất khu du lịch:

+ Khu khách sạn thuộc khu du lịch (khu 1) được bố trí thành 3 cụm với tổng quy mô khoảng 1.600 phòng.

+ Khu khách sạn thuộc khu du lịch (khu 2) bố trí 1 cụm tập trung với quy mô khoảng 400 phòng.

+ Khu dịch vụ mua sắm, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp thuộc khu du lịch (khu 1): cung cấp cho khách du lịch các sản vật địa phương, đồ lưu niệm và

các dịch vụ giải trí khác.

+ Khu dịch vụ biển: giáp biển, nằm ở phía Nam khu khách sạn (khu 1). Đây là nơi diễn ra các sự kiện, lễ hội văn hóa, du lịch.

+ Khu công viên nước thuộc khu du lịch (khu 2) phục vụ cho du khách và dân cư trong khu vực.

+ Khu dịch vụ tổng hợp khu du lịch (khu 2) nằm ở phía Đông Nam dự án: cung cấp nhiều loại hình dịch vụ du lịch đa dạng.

+ Khu cây xanh phức hợp: Là khu vực cây xanh sử dụng hỗn hợp nhiều chức năng như vui chơi giải trí tổng hợp, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, đồng thời có thể sử dụng làm khu vực đỗ xe những khoảng thời gian cao điểm, kết hợp tản bộ để tăng sự đa dạng cho mô hình dịch vụ du lịch.

- Đất nghỉ dưỡng: Phục vụ phát triển nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng tư nhân riêng lẻ.

- Đất dịch vụ du lịch: Là các công trình phục vụ tiện ích khách du lịch trong khu vực dự án nói riêng và phục vụ nâng cao chất lượng môi trường dân cư khu vực.

- Đất cây xanh – công viên: Là quỹ đất nâng cao điều kiện vi khí hậu của dự án, đồng thời tạo bộ mặt của dự án xanh. Bao gồm nhiều loại hình cây xanh khác nhau như sau:

+ Công viên cây xanh: Tập trung kết hợp hồ cảnh quan, giải quyết trực tiếp môi trường vi khí hậu thông qua việc tích trữ nước mưa. Đồng thời là không gian xanh, điểm nhấn cảnh quan, vui chơi, tản bộ, sinh hoạt văn hóa – thể thao, công viên nước, hồ bơi phục vụ người dân trong dự án nói riêng và người dân khu vực nói chung.

+ Cây xanh - vườn hoa: Là không gian xanh, tản bộ, riêng khu vực cửa ngõ với Quốc lộ 55 kết hợp công chào dự án.

- Đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Các đường giao thông nội bộ khớp nối với giao thông theo quy hoạch.

+ Bãi đỗ xe: Sử dụng chung cho nhu cầu khu căn hộ du lịch liên kế, khu dịch vụ du lịch và các khu công viên cây xanh.

+ Trạm xử lý nước thải: Sử dụng chung cho toàn thể dự án.

### 8.3. Đất khác

+ Đất giao thông theo quy hoạch: Do đặc thù dự án gắn liền với việc phát



triển du lịch nên có nhiều tuyến đường giao thông chạy qua như đường Lê Minh Công, đường kết nối Bắc Nam tới Quốc lộ 55 và đường giao thông kết nối với khu du lịch.

+ Đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển.

## **9. Quy hoạch sử dụng đất**

*(Có bảng tổng hợp chi tiết Quy hoạch sử dụng đất kèm theo)*

## **10. Thiết kế đô thị**

### *10.1. Quy định chung*

Tiêu chí của “Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi” là khai thác cảnh quan môi trường sinh thái, cảnh quan bờ biển kèm với việc hình thành các khu nghỉ dưỡng cao cấp và khu dân cư chức năng chất lượng cao về cả môi trường sống, môi trường dịch vụ, môi trường tự nhiên, môi trường văn hóa. Do đó:

- Với khu nghỉ dưỡng cao cấp:

+ Khu du lịch tập trung nén xung quanh các khu khách sạn, khu dịch vụ tổng hợp và tuyến phố đi bộ, công viên giải trí và các khu dịch vụ biển khác được xây dựng với mật độ và hệ số sử dụng đất thấp, hình thức quy hoạch mềm mại phù hợp với điều kiện địa hình của khu vực. Phân khu chức năng rõ nét với 2 khu vực là khu du lịch nghỉ dưỡng và khu thể thao giải trí.

+ Khu nghỉ dưỡng cần nghiên cứu hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú. Công năng cũng như hình thức kiến trúc hiện đại, ngôn ngữ kiến trúc đồng dạng với ngôn ngữ chung của khu vực, đồng thời các công trình biệt thự du lịch, căn hộ du lịch cũng cần nghiên cứu hình thức kiến trúc, phù hợp với các khuôn viên sân vườn lớn, bể bơi, ... liên kết hài hòa với cảnh quan cây xanh, vườn hoa lân cận.

+ Khu dịch vụ du lịch cần nghiên cứu hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú, hiện đại, các quy hoạch quy định về hình thức và ngôn ngữ kiến trúc chặt chẽ đồng nhất với nhau.

+ Với yêu cầu về xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp, quy hoạch định hướng về ngôn ngữ kiến trúc chung cho toàn khu vực. Hình thức kiến trúc cụ thể đối với từng loại hình riêng biệt.

+ Các công trình kiến trúc khuyến khích xây dựng vật liệu địa phương.

- Với khu dân cư:

+ Khu vực dân cư chỉ phục vụ tái định cư tại chỗ nên công năng cũng như

hình thức kiến trúc đơn giản, ngôn ngữ kiến trúc đồng dạng với ngôn ngữ chung của khu vực.

+ Các công trình kiến trúc khuyến khích xây dựng vật liệu địa phương.

Ngoài ra, các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch tuân thủ chặt chẽ các quy định chung của quy hoạch chung xây dựng thị xã La Gi để đảm bảo tính đặc trưng của khu vực nghiên cứu, quy hoạch đề nghị.

### 10.2. Không gian chung

- Giữ các nguyên tắc điểm nhấn về không gian trong quy hoạch đã được phê duyệt và điều chỉnh bổ sung như sau:

+ Cửa ngõ dự án xác định từ Quốc lộ 55.

+ Trục đường cảnh quan chính Bắc – Nam của dự án bắt đầu từ Quốc lộ 55 nối thẳng ra biển, từ đó rẽ nhánh sang các khu vực nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch.

+ Đặt trọng tâm khai thác cảnh quan toàn dự án vào tuyến đường đi bộ ven biển.

+ Các công trình nghỉ dưỡng tổ chức thành tuyến, xen kẽ các khu vực cây xanh, vườn hoa.

+ Điểm nhấn chính của dự án là khu khách sạn 12 tầng, khu căn hộ du lịch 6 tầng thiết kế giạt cấp nối kết với khu khách sạn 5 tầng của khu du lịch, khu vực này kết nối cùng tuyến đi bộ và khu dịch vụ ven biển thành cụm không gian tập trung.

Về không gian khu vực, ngôn ngữ chủ đạo là các mảng cây xanh, mặt nước lớn góp phần cải tạo điều kiện vi khí hậu tiêu lưu vực.

Các nguyên tắc tổ chức không gian bên trong có các thay đổi như sau:

- Khu nghỉ dưỡng cao cấp:

+ Khu du lịch bố trí phía Đông Nam dự án: bao gồm các khu khách sạn gắn liền với khu dịch vụ tổng hợp, các khu dịch vụ mua sắm, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp, công viên nước kết hợp không gian cây xanh phức hợp nhằm tạo hiệu ứng nhộn nhịp, tập trung cho khu du lịch.

+ Khu căn hộ du lịch liên kế bố trí dọc theo trục đường cảnh quan chính Bắc - Nam của dự án: nằm ở phía Tây bắt đầu từ Quốc lộ 55 đến đường Lê Minh Công, tạo ấn tượng thị giác thân thiện, mật độ thấp của khu vực dự án.

+ Khu biệt thự du lịch bố trí trải dài từ Đông sang Tây: nằm ở phía Nam đường Lê Minh Công, dọc theo công viên cây xanh, phía Bắc đường ven biển,

đọc theo trục đường cảnh quan chính nối từ đường Lê Minh Công đến đường ven biển và một phần nhỏ nằm ở trung tâm khu dịch vụ du lịch và căn hộ du lịch liên kế.

+ Khu căn hộ du lịch tập trung, thiết kế giạt cấp được bố trí phía Nam dự án: nằm ở giữa khu biệt thự du lịch và khu du lịch.

+ Khu khách sạn du lịch bố trí phía Nam đường Lê Minh Công: nằm từ trục đường cảnh quan chính Bắc – Nam về phía Tây dự án, có tầm nhìn ra biển.

+ Khu dịch vụ du lịch bố trí phân tán, đảm bảo tiện ích và nhu cầu sử dụng.

- Khu y tế, chăm sóc sức khỏe, khu hậu cần, giải trí, khu ẩm thực, chợ hải sản bố trí dọc theo trục đường cảnh quan chính Bắc - Nam của dự án: nằm ở phía Đông bắt đầu từ Quốc lộ 55 đến đường Lê Minh Công, tạo ấn tượng thị giác thân thiện, mật độ thấp của khu vực dự án.

- Khu dịch vụ 24/7, khu bar, chiếu phim ngoài trời bố trí phía Nam đường Lê Minh Công, gần công viên cây xanh và trục đường cảnh quan.

- Khu nhà hàng bố trí phía Tây Nam dự án: nằm gần khu biệt thự du lịch và đường ven biển.

+ Công viên cây xanh nằm ở trung tâm khu vực, ngoài cảnh quan chính còn bố trí khu vui chơi, bãi xe công cộng,...; Cây xanh vườn hoa cảnh quan bố trí xen kẽ trong khu nghỉ dưỡng.

+ Điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất nâng cao hiệu quả sử dụng đất phù hợp với 25% về mật độ xây dựng theo quy định.

- Khu dân cư: chỉ phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ. Điều chỉnh chiều dài các dãy nhà phù hợp với quy định, đảm bảo công tác PCCC và bố trí cây xanh vườn hoa sinh động. Điều chỉnh mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất phù hợp với 60% về mật độ xây dựng theo quy định.

### *10.3. Không gian khu dân cư*

Khu dân cư kết nối sâu sắc với khu nghỉ dưỡng cao cấp. Kiến trúc khu vực này cần có sự tương đồng với kiến trúc khu nghỉ dưỡng và thể hiện được nét kiến trúc nhẹ nhàng, hài hòa với bối cảnh chung của dự án.

### *10.4. Không gian khu nghỉ dưỡng cao cấp*

Khu nghỉ dưỡng cao cấp là tổ hợp các công trình kiến trúc và cây xanh cảnh quan từ Bắc đến Nam và từ Đông sang Tây của dự án. Kiến trúc khu vực này cần được nghiên cứu, vừa thể hiện sự hiện đại, sinh động, vừa có nét riêng, điểm nhấn cho dự án, lại vừa phải hài hòa với cảnh quan tự nhiên và có tính kết

nối với các vùng cảnh quan ven biển lân cận.

## **11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### *11.1. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật*

Quan điểm thiết kế: Tuân thủ theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035 và đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven biển xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; tôn trọng địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ; đảm bảo cho các khu vực quy hoạch không bị ngập úng.

San nền theo cao độ dốc về hướng biển. Cốt không chế của khu quy hoạch là +2,5 m. Những khu vực khác san nền theo nguyên tắc cân đối cao độ đường Quốc lộ 55, đường Lê Minh Công và cốt không chế của quy hoạch.

### *11.2. Thoát nước mưa*

Hệ thống thoát nước mưa khu vực quy hoạch tuân thủ theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung đã được duyệt theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/4/2019. Lưu vực thoát nước được chia theo 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực hai bên tuyến đường D1 và bên trái tuyến đường trục D2 (theo hướng từ biển vào) thoát nước cho khu biệt thự du lịch thoát ra biển theo cửa xả D2000 thuộc tuyến đường D2.

+ Lưu vực bên phải tuyến đường trục D2 (theo hướng từ biển vào) thoát nước cho khu nghỉ dưỡng và khu du lịch bên phải tuyến đường D2 thoát ra biển theo cửa xả D2000 thuộc tuyến đường D14.

Giải pháp thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bản đi riêng. Kết cấu: Kết cấu được dùng trong đồ án là cống tròn bê tông cốt thép. Thoát nước mưa ra biển theo 2 vị trí cửa xả.

Cống thoát nước mưa nằm trên vỉa hè của tuyến đường. Trong đó đối với tuyến đường có bề rộng vỉa hè > 3,5 m thì bố trí hệ thống cống nằm trên vỉa hè đường. Đối với tuyến đường có bề rộng vỉa hè ≤ 3,5 m tùy từng vị trí bố trí nằm dưới mặt đường hoặc trên vỉa hè đường phụ thuộc vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy hoạch đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tối ưu và tiết kiệm chi phí.

### *11.3. Quy hoạch giao thông*

Giải pháp thiết kế: Mạng đường giao thông tuân thủ ý đồ chung của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; điều chỉnh mặt cắt quy mô phù hợp với lưu lượng người thiết kế, các mặt cắt đường và chỉ giới xây dựng được quy định như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG**

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang (m)					Lộ giới (m)	Chiều dài tuyến (m)
		Vĩa hè	Mặt đường	DPC	Mặt đường	Vĩa hè		
1	ĐƯỜNG D1	6,0	8,0	2,0	8,0	6,0	30,0	1.047,460
2	ĐƯỜNG D2	9,5	8,0	2,0	8,0	9,5	37,0	651,050
3	ĐƯỜNG D3	8,0	10,5	-	10,5	8,0	37,0	208,612
4	ĐƯỜNG D4	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	143,518
5	ĐƯỜNG D5	4,0	3,5	-	3,5	4,0	15,0	124,016
6	ĐƯỜNG D6	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	88,999
7	ĐƯỜNG D7	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	334,943
8	ĐƯỜNG D8	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	284,777
9	ĐƯỜNG D9	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	271,832
10	ĐƯỜNG D10	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	258,777
11	ĐƯỜNG D11	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	232,998
12	ĐƯỜNG D12	3,0	3,5	-	3,5	-	10,0	220,053
13	ĐƯỜNG D13	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	420,563
14	ĐƯỜNG D14	6,0	4,0	-	4,0	6,0	20,0	656,305
15	ĐƯỜNG N1	5,0	7,5	-	7,5	5,0	25,0	40,722
16	ĐƯỜNG N2	8,0	8,0	10,0	8,0	8,0	42,0	1.106,001
17	ĐƯỜNG N3	4,0	3,5	-	3,5	4,0	15,0	1.428,640
18	ĐƯỜNG N4	4,0	5,5	-	5,5	4,0	19,0	1.404,024
19	ĐƯỜNG N5	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	528,922
20	ĐƯỜNG N6	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	631,436
21	ĐƯỜNG N7	3,0	3,5	-	3,5	3,0	13,0	98,000
22	ĐƯỜNG N8	3,0	3,0	-	3,0	3,0	12,0	516,748
23	ĐƯỜNG N9	6,0	7,5	-	7,5	6,0	27,0	133,379
24	ĐƯỜNG N10	4,0	4,0	-	4,0	4,0	16,0	40,722
25	ĐƯỜNG VEN BIÊN	8,0	7,5	-	7,5	3,0	26,0	2.111,590
26	ĐƯỜNG SONG HÀNH với Đường N2 (Lê Minh Công)	-	3,7	-	3,5	3,0	10,2	904,051
<b>TỔNG CỘNG:</b>								<b>13.888,138</b>

- Bãi đỗ xe bố trí tập trung tại các khu vực có lưu lượng giao thông cao: tại khu vực khu dịch vụ du lịch dọc tuyến giao thông chính và khu vực có công viên nước.

- Kết cấu áo đường: Mạng lưới đường chính, đường liên khu vực cần được xây dựng với kết cấu áo đường cấp cao A1 đạt tiêu chuẩn bền, đẹp.

Đối với đường nội bộ của khu nghỉ dưỡng và khu du lịch, chọn loại hình đường phù hợp với nhu cầu phục vụ và tính thẩm mỹ đặc thù của khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Đối với đường nội bộ của khu dân cư, làm đường tuân theo quy định của Quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành TCVN.

#### 11.4. Quy hoạch cấp điện

##### \* Chỉ tiêu cấp điện:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD (phần quy hoạch chi tiết cấp điện cho các khu chức năng đô thị).

- Điện sinh hoạt: 500 W/người tương ứng 1.500 kWh/người/năm.

- Điện thương mại - dịch vụ du lịch: từ 10 đến 30W/m<sup>2</sup> sàn theo chức năng của từng công trình.

##### - Chiều sáng:

+ Đường chính, khu vực: từ 1 cd/m<sup>2</sup> đến 1,5 cd/m<sup>2</sup>.

+ Các đường nội bộ: từ 0,5 cd/m<sup>2</sup> đến 0,75 cd/m<sup>2</sup>.

##### \* Giải pháp cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ thị xã La Gi nằm dọc theo Quốc lộ 55 tuyến 22 kV. Tổng công suất cấp điện toàn dự án: 16.823 kW.

- Lưới điện trung áp: Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống cáp ngầm 22 kV sử dụng cáp 3 lõi đồng bọc cách điện XLPE 3x240 mm<sup>2</sup> vỏ bọc PVC luồn trong ống HDPE xoắn chôn trực tiếp xuống đất.

- Trạm biến áp lưới 22/0,4 KV: Toàn khu vực đặt các trạm chọn các gam máy: 160, 250, 400, 560, 630, 750, 1.000 kVA. Trạm lưới là trạm compact ngoài trời.

- Lưới 0,4 KV: dùng cáp điện áp 380/220V chọn cáp ngầm XLPE lõi đồng luồn trong ống HDPE xoắn chôn trực tiếp dưới đất. Đối với khu căn hộ du lịch liên kế và biệt thự du lịch, chọn tiết diện cáp XLPE 4x120 mm<sup>2</sup>, XLPE 4x95 mm<sup>2</sup>, XLPE 4x70 mm<sup>2</sup> tùy theo phụ tải. Đối với khu dịch vụ du lịch, khách sạn du lịch, khu du lịch quy mô lớn chọn cáp XLPE 4x150 mm<sup>2</sup>, đường nhánh chọn XLPE 4x120 mm<sup>2</sup> tùy theo phụ tải.

- Lưới chiếu sáng: hình thức chiếu sáng trong khu là chiếu sáng khuếch tán (chiếu sáng đường) và chiếu sáng tập trung (chiếu sáng khu đường giao ngã 4 nên dùng đèn pha chiếu hắt), chiếu sáng đường theo quy định bố trí đèn một

bên nếu đường phố rộng  $6 \div 7$  m, vì vậy chọn cột đèn cao 8 m đặt một bên với tiêu chuẩn cột chiều sáng cao hơn chiều rộng của đường và nếu cột chiều sáng lắp đặt ở giữa cùng 1 hoặc 2 bên đường thì chiều cao cột chiều sáng cao hơn  $1/2$  chiều rộng của đường. Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiều sáng 2 bên đối diện, hai bên so le hoặc bố trí một bên phụ thuộc vào độ chói yêu cầu và kết cấu mặt đường.

#### *11.5. Quy hoạch cấp nước*

Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho “Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi” được lấy từ nguồn của thị xã La Gi nhằm dọc Quốc lộ 55 và Đường cấp nước của Công ty Cấp nước La Gi dự kiến chạy dọc Quốc lộ 55, rẽ nhánh theo đường nối từ Quốc lộ 55 đến đường Lê Minh Công.

Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới ống phân phối: các công trình đều được cấp nước trực tiếp từ hệ thống ống phân phối. Mạng lưới cấp nước chính trong khu vực có đường kính OD250-OD225-OD180-OD125mm.

- Mạng lưới ống dịch vụ: Được nối từ mạng lưới ống phân phối qua ống nối cấp vào từng công trình trong lô đất với đường kính ống từ OD90mm.

Cấp nước chữa cháy: Trên mạng đường ống chính có đường kính  $OD \geq 110$ mm có đặt 68 họng cứu hoả. Sử dụng các họng cứu hoả này để phục vụ nước chữa cháy, các họng cứu hoả này đặt ở vị trí ngã 3, ngã 4 thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy. Khoảng cách lắp đặt các họng cứu hoả là  $100 \div 150$ m.

#### *11.6. Thoát nước bảo vệ vệ sinh môi trường*

Tiêu chuẩn thoát nước bảo vệ vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn thoát nước bản lấy bằng 100% khối lượng cấp nước.
- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg /người-ngđ.
- Tiêu chuẩn chất thải rắn/m<sup>2</sup> thương mại/dịch vụ: 0,01 kg/m<sup>2</sup>/ngđ.
- Lượng chất thải rắn cần thu gom là: 9 tấn/ngày-đêm.

Giải pháp thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải sau xử lý được dùng để tưới cây, rửa đường, nhu cầu sử dụng khoảng 1.000m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

#### *11.7. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn*

Đối với các công trình dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng quy mô lớn rác thải sẽ được bố trí trong bể chứa rác từng công trình. Các công trình khác được thu gom về thùng chứa rác nằm rải rác trong khu vực. Công ty môi trường đô thị sẽ thu

rác trực tiếp từ chân công trình, vận chuyển đến điểm tập trung của đô thị, kinh phí tính trong kinh phí xây dựng công trình.

Toàn bộ chất thải rắn sẽ được thu gom về bãi rác chung của thị xã La Gi.

### *11.8. Thông tin liên lạc*

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch là một hệ thống được nối vào mạng viễn thông của Bưu điện thị xã La Gi.

- Nội dung: Quy hoạch hệ thống thông tin điện thoại phải sử dụng mạng cáp gốc của tổng đài khu vực kéo tới phục vụ cho các máy thuê bao trong khu.

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng; Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao. Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất trong khu vực quy hoạch, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.

Sử dụng cáp quang ngầm cho toàn dự án; hệ thống mạng cáp điện thoại trong khu được luồn trong ống HDPE xoắn đặt ngầm đất ở độ sâu 0,7 m trên trục đường và phải luồn trong ống thép đi băng đường ở độ sâu 1,0 m.

## **12. Đánh giá tác động môi trường**

Căn cứ các điều kiện, cơ sở tài liệu, quy mô quy hoạch xây dựng hình thành khu vực bước đầu xác định một số các yếu tố gây ảnh hưởng, tác động đến môi trường tự nhiên và xã hội khi tiến hành xây dựng, đồng thời đề xuất một số giải pháp xử lý cần được lưu tâm nghiên cứu khi triển khai các bước tiếp theo nhằm đảm bảo quá trình xây dựng hình thành khu vực được thuận lợi, ổn định và tránh những tác động tiêu cực không đáng có.

## **13. Tổ chức thực hiện**

- Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy có trách nhiệm:

+ Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận cho các đơn vị có liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

+ Phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, UBND xã Tân Phước và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch được duyệt theo quy định.

+ Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

+ Chuyển hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng



cao cấp kết hợp Khu dân cư De LaGi được phê duyệt đến Sở Tài nguyên và Môi trường để rà soát, xác định giá đất chênh lệch khi thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại Thông tư số 76/2014/TT-BTNMT ngày 16/6/2014 và Thông tư số 77/2014/TT-BTNMT ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính (nếu có).

- Phòng Tài nguyên & Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các ngành có liên quan theo dõi cập nhật đề án quy hoạch đã được điều chỉnh vào quy hoạch sử dụng đất khi đến kỳ điều chỉnh gần nhất.

- Các phòng, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận”.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND & UBND thị xã; Trưởng các phòng, ban: Quản lý đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Văn hoá & Thông tin, Chủ tịch UBND xã Tân Phước và thủ trưởng các phòng, ban, ngành, các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Chủ tịch, các PCT thị xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐT(12b).

**CHỦ TỊCH**

**Phạm Trọng Nhân**