

ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LA GI

Số: 958 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

La Gi, ngày 06 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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 37/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy



chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi của Công ty TNHH AD.V Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND tỉnh Bình Thuận về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (chứng nhận lần đầu: 22/02/2006) (chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 15/08/2024);

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035; 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 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 801/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND thị xã La Gi về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 khu vực ven biển hai xã Tân Bình – Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thị xã La Gi về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 3580/SXD-QHKT ngày 22/11/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 1116/TTr-QLĐT ngày 06/12/2024 và Báo cáo kết quả thẩm định số 1115/BCTĐ-QLĐT ngày 06/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận; với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH AD.V Bình Thuận, Chủ đầu tư dự án.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường D35 và đất dự án công cộng;
- Phía Tây Nam : Giáp đất dự án của Công ty TNHH Thái Thành;
- Phía Tây Bắc : Giáp đường Hùng Vương;
- Phía Đông Nam : Giáp biển Đông.

4. Tính chất, chức năng:

Là khu vực kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng 04 sao.

5. Quy mô

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 8,2 ha;
- Quy mô dân số: Tổng lượng khách và nhân viên tối đa là 333 người.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

Mật độ xây dựng gộp (bruto): 10,52 %

Đất cây xanh cách ly sát đường quy hoạch ven biển: 2.554,84 m²

Hành lang bảo vệ bờ biển: Cách mực nước triều cao trung bình nhiều năm 100m.

6.2. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật như sau:

Khu chức năng	Chỉ tiêu
1. Cấp nước:	
+ Dịch vụ hậu cần	250-300 lít/người/ngày
+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	2 lít/m ² sàn/ngày
+ Chữa cháy	15 lít/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong thời gian 03 giờ
+ Tưới cây, công viên	3 lít/ m ² /ngày
+ Rửa đường	0,5 lít/ m ² /ngày
+ Khách vắng lai	100-120 lít/người/ngày
+ Nhân viên	150 lít/người/ngày
2. Cấp điện	
+ Sinh hoạt	1500 kwh/người/năm
+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	20 – 30w/ m ² sàn/ngày
3. Rác sinh hoạt	
+ Sinh hoạt	1,2 kg/người/ngày
4. Thông tin liên lạc	
	1 máy/1 người.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích quy hoạch: 82.021,26m².

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích khu đất (m²)	Tỷ lệ (%)
1.	Khu đất có công trình xây dựng	18.335,42	22,35
1.1	Đất đón tiếp và điều hành	3.137,80	3,83
1.2	Đất lưu trú	8.861,12	10,80
1.3	Đất dịch vụ	6.092,82	7,43
1.4	Đất hạ tầng kỹ thuật	243,68	0,30
2.	Đất cây xanh-mặt nước	35.256,15	42,98
3	Đất cây xanh cách ly	2.554,84	3,11
4	Đất giao thông, bãi xe nội bộ dự án	11.915,96	14,53
5	Đất giao thông đường ven biển	13.958,90	17,02
Tổng cộng		82.021,26	

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Các khu chức năng chính: Toàn bộ diện tích dự án với mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ được chia thành các khu vực sau:

- Khu công trình đón tiếp & điều hành;
- Khu công trình lưu trú;
- Khu công trình Dịch vụ, Giải trí;
- Khu công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Khu cảnh quan cây xanh & mặt nước toàn khu;
- Khu giao thông.

8.1. Sân đón tiếp:

Quy mô và vị trí: khu đón tiếp được bố trí phía Bắc của dự án, ở vị trí trung tâm cao nhất thuận tiện cho việc đón tiếp khách, nơi dừng chân của những ồn ào còn sót lại, gợi mở ra những không gian nghỉ dưỡng thư thái, khu dịch vụ thú vị và cảm nhận rõ ràng hơi thở của biển qua trực cảnh quan xuyên suốt của dự án.

- Diện tích khu xây dựng công trình : 1.085,81 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 420,63 m²

- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 302,80 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 38,74%
- Mật độ xây dựng gộp: 0,51%

8.2. Nhà vọng cảnh:

Quy mô và vị trí: nhà vọng cảnh được bố trí phía Bắc của khu dự án, ở vị trí trung tâm cao nhất có tầm nhìn đẹp, đem lại cho khách không gian thư giãn, giảm stress sau những giờ làm việc căng thẳng. Nhà vọng cảnh còn là nơi tận hưởng vẻ đẹp của thiên nhiên, ngắm bình minh, hoàng hôn.

- Diện tích khu xây dựng công trình : 281,15 m²
- Diện tích xây dựng công trình : 96,04 m²
- Số tầng : 2 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 121,6 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 34,16%
- Mật độ xây dựng gộp: 0,12%

8.3. Nhà nghỉ du lịch 01 (hướng đồi):

Nằm 2 bên của khối đón tiếp là khu vực lưu trú, các phòng nghỉ được bố trí 1 tầng. Bằng cách nương theo cao độ của địa hình thấp dần về hướng biển, các công trình đều có thể cảm nhận trọn vẹn được cảnh quan phía biển qua những lớp cây dừa và thảm cây tươi mát, trải dài.

- Diện tích khu xây dựng công trình: 5.220,00 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 1.948,80 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.215,18m²
- Mật độ xây dựng thuần: 37,33%
- Mật độ xây dựng gộp: 2,38%

8.4. Nhà nghỉ du lịch 02 (hướng đồi): Được bố trí nối tiếp nhà nghỉ du lịch 01.

- Diện tích khu xây dựng công trình: 1.624,00 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 649,60 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 405,06 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 40,00%

- Mật độ xây dựng gộp: 0,79%

8.5. Nhà nghỉ du lịch 03,04,05:

Gần về phía biển, các phòng lưu trú được bố trí theo cách riêng tư hơn, quay góc 45 độ để tăng tiện ích, tiếp cận cảnh quan hướng biển khi bám trên nền địa hình ngang cao độ.

* Quy mô và vị trí nhà nghỉ du lịch 03 (hướng biển)

- Diện tích khu xây dựng công trình: 1042,5 m²

- Diện tích xây dựng công trình: 997,91 m²

- Số tầng: 1 tầng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 613,50 m²

- Mật độ xây dựng thuần: 95,72%

- Mật độ xây dựng gộp: 1,22%

* Quy mô và vị trí nhà nghỉ du lịch 04 (hướng biển)

- Diện tích khu xây dựng công trình: 551,08 m²

- Diện tích xây dựng công trình: 527,52 m²

- Số tầng: 1 tầng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 328,53 m²

- Mật độ xây dựng thuần: 95,72%

- Mật độ xây dựng gộp: 0,64%

* Quy mô và vị trí nhà nghỉ du lịch 05 (hướng biển)

- Diện tích khu xây dựng công trình: 423,54 m²

- Diện tích xây dựng công trình: 405,44 m²

- Số tầng: 1 tầng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 251,30 m²

- Mật độ xây dựng thuần: 95,73%

- Mật độ xây dựng gộp: 0,49%

8.6. Nhà hàng và hồ bơi:

Nằm giữa hai dãy nhà lưu trú là các công trình dịch vụ trải dài theo trục của khu dự án, phục vụ nhu cầu ăn uống – giải trí cho du khách. Phía cuối của trục cảnh quan, sát gần về phía biển là cụm công trình dịch vụ biển như: Nhà hàng kết hợp hồ bơi.

Quy mô và vị trí nhà hàng

- Diện tích khu xây dựng công trình: 4.877,83 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 944,30 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 944,30m²
- Mật độ xây dựng thuần: 19,36%
- Mật độ xây dựng gộp: 1,15%

8.7. Nhà phụ trợ toàn khu, nhà nhân viên & nhà phụ trợ hội nghị:

Được thiết kế đặt tại phía bắc bên phải lối vào nằm ở vị trí thích hợp nhằm giảm thiểu tác động đến khách hàng và có thể cung cấp các dịch vụ, nguồn lực cần thiết cho các khu vực chính phục vụ khách hàng.

* Quy mô và vị trí nhà phụ trợ toàn khu:

- Diện tích khu xây dựng công trình: 1.368,29 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 1.081,15 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.074,57 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 79,01%
- Mật độ xây dựng gộp: 1,32%

* Quy mô và vị trí nhà nhân viên:

- Diện tích khu xây dựng công trình: 289,20 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 226,38 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 202,20 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 78,28%
- Mật độ xây dựng gộp: 0,28%

* Quy mô và vị trí nhà phụ trợ hội nghị:

- Diện tích khu xây dựng công trình: 288,00 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 249,12 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 150,00 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 86,50%
- Mật độ xây dựng gộp: 0,3%

8.8. Nhà hội nghị & yoga:

Nhà hội nghị với thiết kế mở và không gian linh hoạt, nhà hội nghị này là nơi lý tưởng để tổ chức các sự kiện sáng tạo và đầy năng lượng, với ánh đèn vàng dịu nhẹ, tạo nên không gian thư giãn và thoải mái. Bàn ghế được sắp xếp khoa học, tạo điều kiện thuận lợi cho các cuộc họp.

Ngoài ra dịch vụ yoga là môn thể dục mang lại cho sức khỏe cả về thể chất và tinh thần cho các vị khách đến với nơi đây.

* Quy mô và vị trí nhà hội nghị:

- Diện tích khu xây dựng công trình: 855,30 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 855,30 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 706,90 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 100 %
- Mật độ xây gộp: 1.04%

* Quy mô và vị trí nhà Yoga:

- Diện tích khu xây dựng công trình: 78,54 m²
- Diện tích xây dựng công trình: 35 m²
- Số tầng: 1 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 35 m²
- Mật độ xây dựng thuần: 44,56%
- Mật độ xây dựng gộp: 0,04%

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch san nền

Địa hình dốc thoải dần từ đường Hùng Vương đến ranh dự án với cao độ thay đổi từ +7.5m xuống +5.0m. Từ ranh dự án, cao độ tăng nhanh lên đến +22.0m trong khoảng 100m rồi thoải dần về phía biển ở cao độ +2.0m trong 300m tiếp theo. Quy hoạch san nền đảm bảo hài hòa với cao độ thiết kế các công trình kiến trúc. Phải giữ địa hình hiện hữu, chỉ san lấp khi thật sự cần thiết.

Hướng dốc san nền thấp dần từ đỉnh đồi (khu vực đón tiếp, ngoài trời và đài ngắm cảnh) về phía đường Hùng Vương và về phía biển. Tuân thủ theo các quy hoạch đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, cao độ san nền được thiết kế đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh;

Cao độ san nền thấp nhất là +4.0m, được xác định dựa trên cao độ đường ven biển đoạn tiếp giáp dự án trong Quy hoạch 1:2000. Cao độ san nền cao nhất là cao độ +21.0m tại dãy nhà đầu tiên trên đỉnh đồi.

Vật liệu san lấp: Đối với san lấp nền đường chia làm 2 cấp độ đầm nén đất, vật liệu đắp nền đường được chọn lựa phù hợp để đảm bảo đạt được độ đầm chặt yêu cầu. Đối với đường chính kết nối các nhóm công trình du lịch của dự án nền đường đầm chặt $K \geq 0,95$; đường vào nhóm công trình du lịch (đường nội bộ) nền đường đầm chặt $K \geq 0,93$.

9.2. Quy hoạch giao thông

Đường nội bộ chính (đường xe ô tô): là các tuyến đường cho phép xe tải hàng, xe chở rác, xe chữa cháy, xe chở khách loại lớn và xe ô tô chạy trong khu vực thiết kế; có quy mô từ 3.5m đến 6.0m.

Đường xe buggy: là các tuyến đường nối đường giao thông nội bộ chính với các công trình, cho phép xe buggy và người đi bộ tiếp cận; có quy mô từ 2.0m đến 3.5m.

Kết cấu mặt đường và vỉa hè: Đường nội bộ chính sử dụng kết cấu áo đường bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa; đường xe buggy sử dụng kết cấu áo đường bê tông xi măng.

Đầu nối giao thông: tổ chức 02 vị trí đầu nối giao thông nội bộ của dự án vào giao thông đối ngoại: 1 vị trí với đường hiện hữu là tuyến đường Hùng Vương; và 1 vị trí với đường Ven Biển quy hoạch.

Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đường giao thông

Loại đường	Chiều dài	Vỉa hè bên trái	Mặt đường	Vỉa hè bên phải	Lộ giới	Diện tích mặt đường		Diện tích vỉa hè
						Loại 1	Loại 2	
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
B _{mặt} =6.0m	727	-	6.0	-	6.0	5,029	-	-
B _{mặt} =3.5m	505	-	3.5	-	3.5	859	1,309	-
B _{mặt} =2.0m	82	-	2.0	-	2.0	-	452	-
Tổng cộng						5,888	1,761	

9.3. Quy hoạch cấp nước

- Giải pháp cấp nước sinh hoạt: Nguồn nước cấp cho toàn bộ dự án được lấy từ ống cấp nước quy hoạch của khu vực trên tuyến đường Hùng Vương.

Nước từ mạng lưới ống cấp nước trên tuyến đường Hùng Vương đầu nối vào đường cấp nước chính của dự án qua đồng hồ tổng được đặt tại đầu mạng lưới. Sau khi đi qua đồng hồ tuyến ống dẫn đến bể chứa trung tâm đặt tại khu vực nhà BOH. Từ đó hệ thống cấp nước cục bộ bằng bơm tăng áp để cấp đến cho các thiết bị dùng nước trong từng hạng mục. Mỗi đơn vị dùng nước, sử dụng 1 đồng hồ đo nước, đặt ngoài hạng mục của công trình.

- Cầu tạo mạng lưới đường ống: Trong khu quy hoạch, xây dựng các tuyến ống cấp nước chính theo các trục đường chính của khu, các tuyến ống cấp nước với đường kính ống DN100 đảm bảo cung cấp cho các công trình. Trong các tuyến đường khu vực bố trí các tuyến ống nhánh có đường kính DN40 đến DN80 cung cấp nước cho các công trình. Vật liệu: Ống cấp nước dùng ống HDPE

- Cấp nước chữa cháy: Để đảm bảo chữa cháy cho dự án sẽ thiết kế, lắp đặt hệ thống chữa cháy riêng biệt. Lưu lượng cấp nước chữa cháy theo bảng 9 của QCVN 06-2022 thì lưu lượng nước dùng cho phòng cháy chữa cháy là $Q = 15 \text{ l/s} = 108 \text{ m}^3/\text{h}$ cho 2 đám cháy trong vòng 03 giờ. Cấp nước cho hệ thống chữa cháy sử dụng trạm bơm nước độc lập lấy nước từ hồ cảnh quan gần trạm bơm. Hồ cảnh quan sẽ được duy trì mực nước đảm bảo yêu cầu PCCC. Bố trí các trụ nước chữa cháy dọc đường DN100 với bán kính phục vụ 150m.

9.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

Giải pháp thoát nước thải: Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng biệt. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung tại khu vực hạ tầng kỹ thuật với tổng công suất khoảng $120 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt cột A theo tiêu chuẩn QCVN 14-2008/BTNMT và cột B1 QCVN 08-2015/BTNMT và sử dụng cho mục đích tưới cây và phục vụ cấp nước trên dự án.

Trong khu vực quy hoạch, bố trí hệ thống các tuyến ống thu gom dọc theo các tuyến đường nội khu, có đường kính D200-D250-D300, thu gom nước thải từ các lô công trình thoát theo trọng lực về trạm xử lý tập trung tại khu nhà kỹ thuật. Vài khu vực trong dự án nước thải được dẫn về điểm thấp nhất của khu vực và được bơm về trạm xử lý nước thải

Trên các tuyến ống ngầm, bố trí các hố ga đầu nối kết hợp làm giếng thăm, kiểm tra và duy tu bảo dưỡng; hố ga thu nước bố trí trên toàn tuyến vị trí tại các vị trí chuyển hướng. Kết hợp vạch tuyến mạng lưới thoát nước sinh hoạt với vạch tuyến mạng lưới thoát nước mưa để giảm bớt các giao cắt cùng cao độ.

Lượng nước thải cho dự án sẽ được tính toán bằng 80% nhu cầu cấp nước dùng cho sinh hoạt.

9.5. Quy hoạch thoát nước mặt

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chia làm hướng thoát nước chính: khoảng 100m phía bờ thoát về đường Hùng Vương, phần còn lại hơn 200m thoát ra biển. Khu dự án có độ dốc trung bình lớn thuận lợi cho việc thoát nước.

Giữ nguyên hướng thoát nước tự nhiên từ đỉnh đồi cách ranh đất phía Tây Bắc khoảng 100m thoát ra 2 phía: đường Hùng Vương và biển.

Nước mặt đường: Mặt đường được đánh dốc, kết hợp với bó vỉa thu nước hoặc rãnh đất mép đường để nước mưa và nước mặt khác sẽ chảy về phía các hố ga nước mưa.

Nước mưa trên mái nhà: một phần nước mưa trên mái nhà thu gom thoát ra các hồ cảnh quan, giúp lưu trữ lượng nước khá sạch này phục vụ các hồ cảnh quan. Các khu nhà không có hồ cảnh quan, nước mưa trên mái được thu gom trực tiếp vào các hố thu dọc theo đường giao thông.

Kết cấu hệ thống thoát nước: Hệ thống công ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông: sử dụng ống HDPE D200, D400, cống bê tông cốt thép D600, D800 kết hợp hố ga thăm bê tông cốt thép.

Bảng thống kê khối lượng hệ thống thoát nước mưa

Đường kính cống	Chiều dài (m)	Hố ga (cái)	Cửa xả (cái)
HDPE D400	1480	81	1
BTCT D600	130		
BTCT D800	72		
Mương đất M400	120		

9.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện: là tuyến 22KV chạy dọc theo đường Hùng Vương. Từ lộ chính trên đường Hùng Vương sẽ kéo ngầm về trạm dự án đã quy hoạch.

Toàn bộ khu vực thiết kế sẽ tuân thủ theo nghị định 41/2007/NĐ-CP về công trình ngầm đô thị. Toàn bộ hệ thống điện trung áp, hạ áp thiết kế mới ở các công trình công cộng sẽ phải đi ngầm.

Lưới điện: Trong toàn khu vực thiết kế sử dụng cáp ngầm và cáp tới từ phân phối điện cụm công trình du lịch. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22 KV. Thiết kế mạng lưới cung cấp điện trung áp theo sơ đồ mạch nhánh. Mạng hạ thế sử dụng lưới 3 pha 0,4 KV.

Hệ thống chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng sân đường được lấy từ các trạm trong từng khu ở gần nhất.

Lưới điện sử dụng lưới điện 0,4KV và sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/DSTA/ PVC với tiết diện từ 3C – 6.0mm² trở lên... Sử dụng đèn bóng led cho chiếu sáng ngoài nhà và khu nghỉ dưỡng. Trụ chiếu sáng sử dụng loại trụ inox 304 hoặc mạ kẽm nhúng nóng.

Bóng led sử dụng phải có hiệu suất và lm cao $\Rightarrow 80\text{lm/W}$. Khoảng cách trung bình giữa các đèn từ 20-30m.

9.7. Quy hoạch thông tin liên lạc

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông Quốc Gia và Quốc Tế, đáp ứng nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ và cho công tác quản lý. Cấp trung kế thiết kế đi ngầm, sử dụng cáp quang tùy theo dung lượng của các tủ phối cáp và tổng đài nội bộ.

Tuyến cống bê: Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê trong khu vực các tuyến cống bê có dung lượng là 1 ống xoắn HDPE D130/105 được đi dọc theo đường nội bộ. Tất cả các quy định kỹ thuật đối với mạng ngoại vi viễn thông cần áp dụng tiêu chuẩn ngành TCN68-254:2006 do bưu chính viễn thông ban hành.

10. 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.

11. Tổ chức thực hiện

- Công ty TNHH AD.V Bình Thuận có trách nhiệm:

+ Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, 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 Bình 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.

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

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận”.

Điều 4. 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 Bình 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:

- Như điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Lưu VT, QLĐT(13b).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Trọng Nhân



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: DU LỊCH WHALE HILL
TẠI: XÃ TÂN BÌNH, THỊ XÃ LA GI, TỈNH BÌNH THUẬN, VIỆT NAM

(Được ban hành kèm theo Quyết định số 958./QĐ-UBND ngày 06/12/2024
của Ủy ban Nhân dân thị xã La Gi).



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DU LỊCH WHALE HILL TẠI XÃ TÂN BÌNH, THỊ XÃ LA GI,
TỈNH BÌNH THUẬN.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 06/12/2024
của UBND thị xã La Gi)*

**PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này được áp dụng đối với dự án: Du lịch Whale Hill, tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam; quy định về việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Du lịch Whale Hill, tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan tới hoạt động xây dựng và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng khu quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng quy định này.

- UBND tỉnh Bình Thuận quản lý chung, cấp chứng chỉ quy hoạch cho các dự án đầu tư vào khu quy hoạch và Công ty TNHH AD.V Bình Thuận là chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, xây dựng công trình kiến trúc trên cơ sở Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Du lịch Whale Hill, tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đã duyệt.

- UBND tỉnh Bình Thuận, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy chế này cho phép.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô và tính chất khu vực lập quy hoạch :

2.1. Vị trí và phạm vi ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

- Phía Bắc giáp : Đường Hùng Vương;
- Phía Nam giáp : Biển Đông;

- Phía Đông giáp : Dự án công cộng;
- Phía Tây giáp : Dự án C.ty TNHH Thái Thành.

2.2. Quy mô:

Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 8,2 ha.

2.3. Tính chất và chức năng:

Toàn bộ diện tích dự án với mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ với các chức năng đảm bảo cho nhu cầu của 1 khu du lịch nghỉ dưỡng & du lịch biển.

2.4. Quy mô khách lưu trú: Khoảng 232 người.

Điều 3. Quy định về phân khu chức năng và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan Dự án: Du lịch Whale Hill; tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận:

3.1. Quy định về phân khu chức năng:

Tổng diện tích quy hoạch: 82.021,26 m²;

Mật độ xây dựng gộp: 10,52%;

Bảng phân khu chức năng chính:

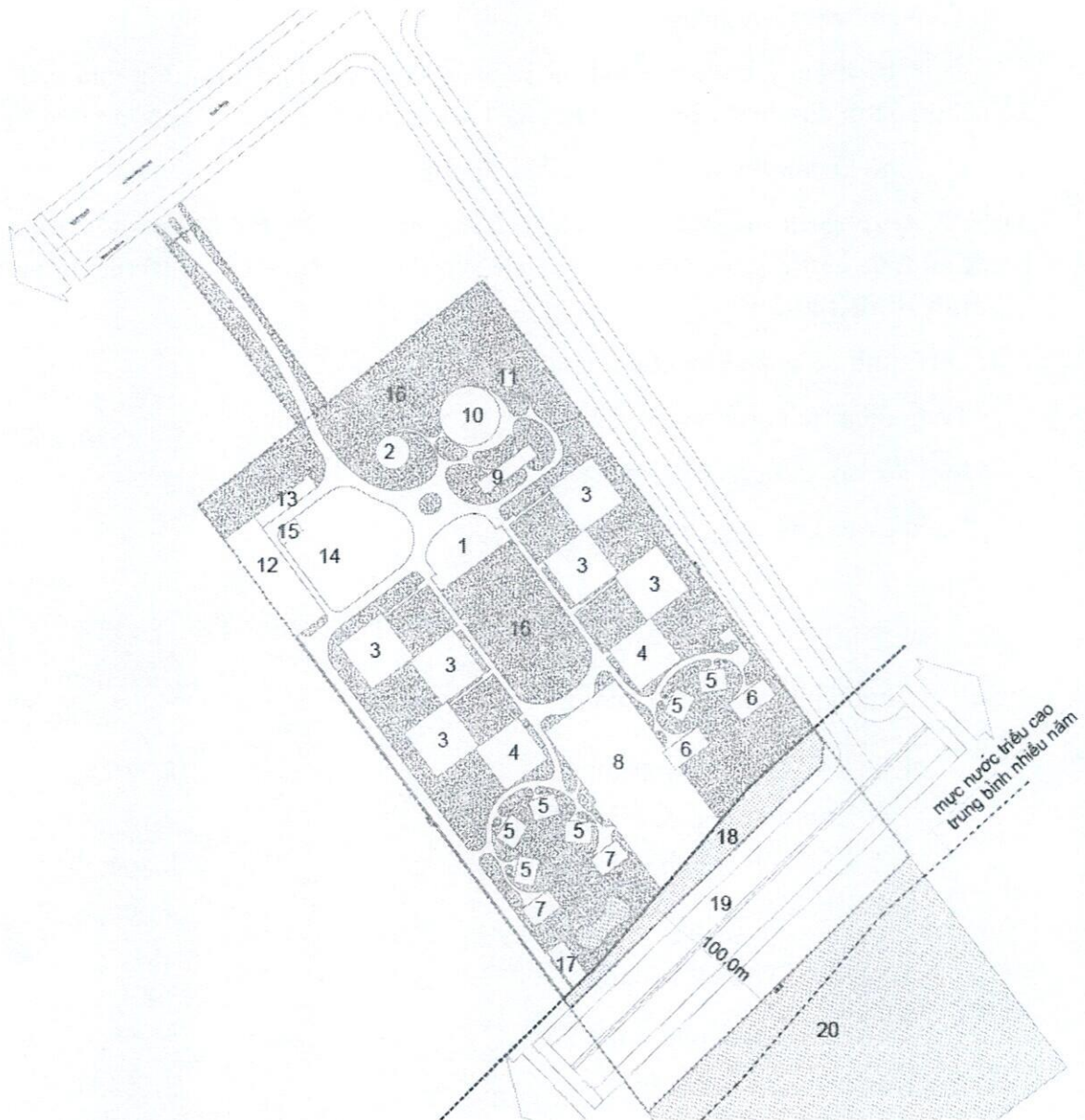
BẢNG PHÂN KHU CHỨC NĂNG

STT	Thành phần khu chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.	Khu xây dựng công trình	18.335,42	22,35
	1.1. Khu đón tiếp & điều hành	3.137,80	3,83
	1.2. Khu công trình lưu trú	8.861,12	10,80
	1.3. Khu công trình dịch vụ	6.092,82	7,43
	1.4. Khu kỹ thuật hạ tầng	243,68	0,3
2.	Khu cây xanh - mặt nước	35.256,15	42,98
3.	Khu cây xanh cách ly	2.554,84	3,11
4.	Giao thông, bãi xe	11.915,96	14,53
5.	Giao thông đường ven biển	13.958,9	17,02
Tổng cộng (Khu vực giao lập quy hoạch)		82.021,26	

3.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

a. Về tổ chức không gian.

BẢN ĐỒ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Ghi chú

- | | | |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1. Sânh tiếp đón | 8. Nhà hàng | 15. Nhà bảo vệ |
| 2. Nhà vọng cảnh | 9. Phụ trợ-hội nghị | 16. Cây xanh |
| 3. Nhà nghỉ du lịch 01 | 10. Hội nghị | 17. Hạ tầng-Xử lý nước thải |
| 4. Nhà nghỉ du lịch 02 | 11. Yoga | 18. Cây xanh cách ly |
| 5. Nhà nghỉ du lịch 03 | 12. Phụ trợ toàn khu (BOH) | 19. Đường giao thông ven biển |
| 6. Nhà nghỉ du lịch 04 | 13. Nhà nhân viên | 20. Biển |
| 7. Nhà nghỉ du lịch 05 | 14. Bãi xe | |

- Các khu xây dựng theo hướng hiện đại, kiến trúc xanh-kiến trúc bền vững, đảm bảo môi trường khu du lịch chất lượng cao.

- Tạo dựng môi trường cảnh quan hấp dẫn khu vực lõi vào dự án từ đường Hùng Vương.

- Các giải pháp về tổ chức không gian đô thị cũng như tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phải đặc biệt quan tâm tạo nên sự thống nhất, gắn kết hài hoà giữa dự án và các dự án khác trong khu vực.

- Các công trình công cộng, dịch vụ được tổ chức trên hệ trục trung tâm, tạo trục cảnh quan hấp dẫn.

- Trục cây xanh trung tâm là không gian cảnh quan quan trọng của khu du lịch, được tổ chức liên hoàn các không gian mở có nhiều cây xanh, nghỉ ngơi giải trí kết nối với các cây xanh cảnh quan trong các nhóm công trình lưu trú;

- Cây xanh khu công trình công cộng được bố trí xen kẽ trong các khu lưu trú và kết nối thống nhất thành một hệ thống, vừa tạo cảnh quan cho khu du lịch vừa cải tạo môi trường.

b. Về kiến trúc cảnh quan.

- Quy mô công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ các chỉ tiêu xác lập trong Quy hoạch phân khu chức năng, phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hình thức kiến trúc công trình được thiết kế hài hòa, thống nhất về phong cách, phù hợp với tính chất “xanh”, phù hợp không gian cảnh quan kiến trúc khu vực, khí hậu và thân thiện môi trường.

- Đảm bảo khoảng lùi công trình đến chỉ giới đường đỏ và đến ranh dự án, mật độ xây dựng, theo quy định hiện hành;

- Yêu cầu về cây xanh: Có giải pháp trồng cây xanh bóng mát tại ô đất cây xanh, để tạo dựng cảnh quan, cải thiện vi khí hậu phục vụ cộng đồng;

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích khu du lịch: Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công viên cây xanh... Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau;

- Đối với công trình HTKT: Cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống, kết hợp trong khu công viên cây xanh cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

Điều 4. Các Quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần kiểm tra khớp nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang,...) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch, đảm bảo đồng bộ và không chồng lấn.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào đường khu vực Hùng Vương cần tuân thủ theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí.

4.1. Cao độ nền và thoát nước mưa.

a. San nền:

- Tuân thủ theo các quy hoạch đã được phê duyệt và phù hợp với cao độ hiện trạng, cao độ san nền được thiết kế đảm bảo yêu cầu thoát nước và phù hợp với cao độ khống chế chung của khu vực xung quanh;

- Cao độ san nền từ +4.0m đến +20.5m.

+ Cao độ san nền thấp nhất: +4.0m, được xác định dựa trên cao độ đường ven biển đoạn tiếp giáp dự án trong Quy hoạch 1/2000.

+ Cao độ san nền cao nhất: cao độ +20.5m tại đỉnh đồi.

b. Thoát nước mưa:

- Giữ nguyên hướng thoát nước tự nhiên từ đỉnh đồi cách ranh đất phía Tây Bắc khoảng 100m thoát ra 2 phía: đường Hùng Vương và biển.

- Nước mặt đường: Mặt đường được đánh dốc, kết hợp với bó vỉa thu nước hoặc rãnh đất mép đường để nước mưa và nước mặt khác sẽ chảy về phía các hố ga nước mưa.

- Nước mưa trên mái nhà: một phần nước mưa trên mái nhà thu gom thoát ra các hồ cảnh quan, giúp lưu trữ lượng nước khá sạch này phục vụ các hồ cảnh quan. Các khu nhà không có hồ cảnh quan, nước mưa trên mái được thu gom trực tiếp vào các hố thu dọc theo đường giao thông.

4.2. Quy hoạch giao thông.

- Các tuyến cấp khu vực:

Tuyến đường cấp khu vực: Tuyến đường Hùng Vương & tuyến đường sát bờ biển được quy hoạch trong đồ án quy hoạch thị xã La Gi.

- Các tuyến cấp nội bộ:

Tổ chức 02 vị trí đầu nối giao thông nội bộ của dự án vào giao thông đối ngoại:

+ 1 vị trí với đường hiện hữu là tuyến đường Hùng Vương.

+ 1 vị trí với đường Ven Biển quy hoạch.

Bao gồm 2 cấp đường:

+ Đường nội bộ chính (đường xe ô tô): là các tuyến đường cho phép xe tải hàng, xe chở rác, xe chữa cháy, xe chở khách loại lớn và xe ô tô chạy trong khu vực thiết kế.

+ Đường xe buggy: là các tuyến đường nối đường giao thông nội bộ chính với các công trình, cho phép xe buggy và người đi bộ tiếp cận.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung: Xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tại cửa ngõ dự án, gần trục đường chính tạo sự thuận lợi trong tiếp cận;

+ Bãi đỗ xe cục bộ: Dùng cho xe điện chuyên chở khách du lịch trong dự án. Sẽ xác định chính xác trong giai đoạn thiết kế chi tiết cho từng công trình trên nguyên tắc: Sử dụng phần đất xây dựng công trình để làm bãi đỗ xe cục bộ, đáp ứng mật độ nhu cầu đón thả khách của từng loại công trình.

4.3. Cấp điện & Chiếu sáng

- Toàn khu vực thiết kế sử dụng cáp ngầm và cáp tới tủ phân phối điện cụm công trình du lịch. Lưới điện phân phối (trung thế) sử dụng điện áp 22 kV. Thiết kế mạng lưới cung cấp điện trung áp theo sơ đồ mạch nhánh. Mạng hạ thế sử dụng lưới 3 pha 0,4 kV.

- Nguồn điện chiếu sáng sân đường được lấy từ các trạm trong từng khu ở gần nhất.

- Lưới điện sử dụng lưới điện 0,4 kV và sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/DSTA/ PVC với tiết diện từ 3C – 6.0mm² trở lên... Sử dụng đèn bóng led cho chiếu sáng ngoài nhà và khu nghỉ dưỡng. Trụ chiếu sáng sử dụng loại trụ inox 304 hoặc mạ kẽm nhúng nóng.

- Bóng led sử dụng phải có hiệu suất và lm cao =>80lm/W

- Khoảng cách trung bình giữa các đèn từ 20-30m.

4.4. Thông tin liên lạc.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông Quốc Gia và Quốc Tế, đáp ứng nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ và cho công tác quản lý.

- Cấp trung kế thiết kế đi ngầm, sử dụng cáp quang tùy theo dung lượng của các tủ phối cáp và tổng đài nội bộ.

4.5. Cấp nước.

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho toàn bộ dự án được lấy từ ống cấp nước quy hoạch của khu vực trên tuyến đường Hùng Vương.

- Nước từ mạng lưới ống cấp nước trên tuyến đường Hùng Vương đầu nối vào đường cấp nước chính của dự án qua đồng hồ tổng được đặt tại đầu mạng lưới. Sau khi đi qua đồng hồ tuyến ống dẫn đến bể chứa trung tâm đặt tại khu vực nhà BOH. Từ đó hệ thống cấp nước cục bộ bằng bơm tăng áp để cấp đến cho các thiết bị dùng nước trong từng hạng mục. Mỗi đơn vị dùng nước, sử dụng 1 đồng hồ đo nước, đặt ngoài hạng mục của công trình nước bằng HDPE 10bar phụ tùng gang kết hợp HDPE.

4.6. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng biệt. Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải tập trung tại khu vực hạ tầng kỹ thuật với tổng công suất khoảng 150m³/ngày đêm. Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt cột A theo tiêu chuẩn QCVN 14-2008/BTNMT và cột B1 QCVN 08-2015/BTNMT và sử dụng cho mục đích tưới cây và phục vụ cấp nước trên dự án.

- Trong khu vực quy hoạch, bố trí hệ thống các tuyến ống thu gom dọc theo các tuyến đường nội khu, có đường kính D200-D250-D300, thu gom nước thải từ các lô công trình thoát theo trọng lực về trạm xử lý tập trung tại khu nhà kỹ thuật. Vài khu vực trong dự án nước thải được dẫn về điểm thấp nhất của khu vực và được bơm về trạm xử lý nước thải.

- Trên các tuyến ống ngầm, bố trí các hố ga đầu nối kết hợp làm giếng thăm, kiểm tra và duy tu bảo dưỡng; hố ga thu nước bố trí trên toàn tuyến vị trí tại các vị trí chuyển hướng.

- Kết hợp vạch tuyến mạng lưới thoát nước sinh hoạt với vạch tuyến mạng lưới thoát nước mưa để giảm bớt các giao cắt cùng cao độ.

- Các hố ga thu được bố trí ở các vị trí thuận lợi cho việc thoát nước từ các công trình ra.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về quản lý đối với từng loại công trình trong khu vực quy hoạch.

5.1. Nhóm công trình đón tiếp & điều hành

- Vị trí công trình: Nằm phía Tây Bắc của dự án.

Tổng diện tích khu xây dựng công trình khoảng: 3.137,80 m²;

- Chức năng: Đón tiếp và điều hành các hoạt động du lịch, khu làm việc của bộ phận quản lý;

Tổng diện tích xây dựng khoảng: 2.036,88m²;

Tổng diện tích sàn khoảng: 1.765,37 m²;

- Trong đó, chỉ tiêu cụ thể của từng loại công trình:

STT	Loại	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	Diện tích	Tầng cao	Tổng DT sàn XD	MĐXD	HSSDD
			(m ²)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(%)	(lần)
1	Sảnh tiếp đón	Đ-01	420,63	1.085,81	1	302,8	38,74	0,7
2	Nhà phụ trợ toàn khu (BOH)	Đ-02	1.081,15	1.368,29	1	1.074,57	79,01	1
3	Nhà phụ trợ hội nghị	Đ-03	249,12	288,0	1	150,0	86,5	0,6
4	Nhà bảo vệ	Đ-04	59,6	106,50	1	35,8	55,95	0,6
5	Nhà nhân viên	Đ-05	226,38	289,2	1	202,2	78,28	0,9

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc.

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính đặc trưng, hài hòa với xung quanh, thống nhất với toàn bộ dự án.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ không chế trong quy hoạch. Trong đó, chỉ giới xây dựng đối với các công trình tiếp giáp các tuyến đường nội bộ được xác định trùng chỉ giới đường đỏ của tuyến đường nội bộ đó.

+ Cốt nền tầng 1 cao: 0.2-0.5m so với cốt nền công trình. Chiều cao 1 tầng tối thiểu 3,0m.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất phải tuân thủ và không được vượt quá các chỉ tiêu đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật.

Tuân thủ quy định tại điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

5.2. Nhóm công trình lưu trú

a. Nhóm công trình lưu trú.

- Vị trí: Nhóm công trình lưu trú phân bố dọc theo 2 biên của dự án.

Tổng diện tích các lô khoảng: 8.861,12 m²;

- Chức năng: Lưu trú cho nhiều nhóm khách hàng trong 1 công trình;

Tổng diện tích xây dựng khoảng: 4.529,3 m²;

Tổng diện tích sàn khoảng : 2.813,6 m²;

- Số lô cho từng loại căn:

+ LT-01: 6 lô

+ LT-02: 2 lô

- +LT-03: 6 lô
- +LT-04: 2 lô
- +LT-05: 2 lô
- Trong đó, chỉ tiêu cụ thể của 1 lô cho từng loại căn:

STT	Loại	Ký hiệu	DT (m ²)	DT xây dựng (m ²)	Tổng DT sàn XD (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	Nhà nghỉ du lịch 01	LT-01	5.220,0	1.948,80	1.215,18	37,33	1	0,6
2	Nhà nghỉ du lịch 02 (Phía đồi)	LT-02	1.624,0	649,6	405,06	40,0	1	0,6
3	Nhà nghỉ du lịch 03 (Hướng biển)	LT-03	1.042,5	997,91	613,50	95,72	1	0,6
4	Nhà nghỉ du lịch 04 (Hướng biển trực diện)	LT-04	551,08	527,52	328,53	95,72	1	0,6
5	Nhà nghỉ du lịch 05 (Hướng biển trực diện)	LT-05	423,54	405,44	251,30	95,73	1	0,6

b. Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

- Các công trình lưu trú được bố trí thành các nhóm với đặc trưng kiến trúc, loại hình công trình riêng cho từng khu. Công trình có nhiều cây xanh, sân vườn, hòa nhập với các mảng không gian xanh khu vực.

- Trong từng khu vực xây dựng công trình lưu trú phải có giải pháp thiết kế công trình có tính đồng bộ, thống nhất, gắn kết với nhau (như chiều cao tầng, hình thức, chi tiết ban công, lô gia, màu sắc công trình, chi tiết hàng rào, cổng, cửa...)

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, mang tính sinh thái cao. Mặt ngoài công trình không trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn.

- Cốt nền tầng 1 cao: 0,1 ÷ 0,5 m so với cốt nền lô đất; Chiều cao 1 tầng tối thiểu: 3,0m;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất phải tuân thủ và không được vượt quá các chỉ tiêu đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ không chế trong quy hoạch, trong đó, chỉ giới xây dựng đối với các lô đất tiếp giáp các tuyến đường nội bộ được xác định trùng chỉ giới đường đỏ của tuyến đường nội bộ đó, tuân thủ QCXDVN;

c. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Nước thải được xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (được cấp thẩm quyền cho phép) sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất, đưa về trạm xử lý nước thải của dự án.

- Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của khu vực.

- Nước mưa được thoát vào hệ thống cống đặt tại các tuyến đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính trong khu vực.

- Đảm bảo phòng cháy chữa cháy và thiết bị phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định hiện hành.

5.3. Khu công trình dịch vụ:

Vị trí: Trải dài theo trục trung tâm dự án hướng ra biển.

Tổng diện tích các lô khoảng: 6.092,82m² (khoảng 0,6 ha);

Chức năng: Khu chức năng cung cấp các dịch vụ về ăn uống, tổ chức các loại hình vui chơi giải trí, ... để phục vụ khách thư giãn;

Tổng diện tích xây dựng khoảng: 1.930,63 m²;

Tổng diện tích sàn khoảng: 1.807,80 m²;

- Trong đó, chỉ tiêu cụ thể của từng loại công trình:

STT	Loại	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	Diện tích khu vực	Tầng cao	Tổng DT sàn xd	MĐXD	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(m ²)	(tầng)	(m ²)	(%)	(lần)
1	Nhà vọng cảnh	DV-01a	96,04	281,15	2	121,6	34,16	1,3
2	Nhà hội nghị	DV-01b	855,30	855,30	1	706,90	100,0	0,8
3	Yoga	DV-02	35,0	78,54	1	35,0	44,56	1,0
4	Nhà hàng	DV-03	944,30	4.877,83	1	944,30	19,36	1,0

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc.

+ Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình, thống nhất với toàn bộ dự án.

+ Không được xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất.

+ Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ không chế trong quy hoạch. Trong đó, chỉ giới xây dựng đối với các lô đất tiếp giáp các tuyến đường nội bộ được xác định trùng chỉ giới đường đỏ của tuyến đường nội bộ đó.

+ Cốt nền tầng 1 cao: 0.2-0.5m so với cốt nền lô đất. Chiều cao 1 tầng tối thiểu 3,0m.

+ Các dịch vụ giải trí như hồ bơi phải được nghiên cứu xây dựng có tính chất tổng hợp, sử dụng chung phù hợp cho mọi đối tượng (giới tính, lứa tuổi) và xây dựng phải hài hoà với cảnh quan xung quanh.

+ Khu thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, hệ thống thoát nước, chiếu sáng và đường dạo hoàn chỉnh, lựa chọn các loại cây cho cảnh quan phong phú, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu khu vực, không gây ô nhiễm môi trường, tạo vi khí hậu tốt cho các khu chức năng còn lại.

+ Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất phải tuân thủ và không được vượt quá các chỉ tiêu đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần lập dự án đầu tư xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ quy định tại điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

5.4. Khu bãi đậu xe:

- Vị trí: Gồm 01 bãi đỗ xe, nằm phía Tây Bắc, gần cửa ngõ dự án.

- Tổng diện tích: Khoảng 3.084,87 m².

- Chức năng: Nhà để xe, Sân bãi để xe cho khách và nhân viên.

- Chỉ tiêu cụ thể cho từng lô đất.

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Các công trình xây dựng trong bãi đỗ xe tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

+ Chỉ tiêu chỗ đỗ xe ô tô: 25m²/chỗ đỗ xe

+ Chỉ tiêu chỗ đỗ xe máy: 1,8 m²/chỗ đỗ xe;

+ Chỉ tiêu chỗ đỗ ô tô buýt: 40 m²/chỗ đỗ xe;

+ Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Không được xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất.

+ Thảm cỏ, vườn hoa, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo yêu cầu về giao thông (bán kính, khoảng cách,...), bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt.

+ Đảm bảo các yêu cầu về Phòng cháy chữa cháy, Vệ sinh môi trường.

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Thoát nước mưa: Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong lô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

+ Cấp nước: Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính trong khu vực hoặc thông qua trạm bơm, bể chứa.

+ Cấp điện: Nguồn điện lấy từ trạm biến thế trong khu vực.

+ Thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường: Nước thải được xử lý đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (theo quy định hiện hành) sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước thải xung quanh lô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

5.5. Cảnh quan cây xanh, mặt nước toàn khu:

- Vị trí: Bố trí dọc theo các tuyến đường và đan xen trong các khu chức năng của dự án.

- Chức năng: Tạo cảnh quan và cải tạo vi khí hậu góp phần làm tăng thêm sự hấp dẫn đối với khách du lịch.

- Cây xanh: Khu cây xanh cảnh quan. (CX)

- Mặt nước: (MN)

Tổng diện tích: Khoảng 35.256,15 m² (khoảng 3,5 ha).

- Cây xanh cách ly: hành lang bảo vệ biên của khu vực thuộc dự án. (CXCL)

Diện tích: 2.554,84m²

- Chỉ tiêu cụ thể:

STT	Loại	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)
1	Cây xanh cách ly	CXCL	2.554,84
2	Mặt nước	MN	410,14
3	Cây xanh	CX	34.846,01

- Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:

+ Trong đó được phép xây dựng công trình có MĐXD ≤ 5%.

+ Khu thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, hệ thống thoát nước, chiếu sáng và đường dạo hoàn chỉnh, lựa chọn cây có hoa màu sắc phong phú, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu khu vực, không gây ô nhiễm môi trường, tạo vi khí hậu tốt cho các khu chức năng khác trong dự án.

+ Các công trình kiến trúc nhỏ xây dựng trong các khuôn viên cây xanh tuân thủ các chỉ tiêu đã được tính toán, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (hoặc tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan). Hình thức, màu sắc kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Không được xây tường, hàng rào kín bao quanh khuôn viên khu đất.

+ Hệ thống mương thoát nước trong các khu công viên, cây xanh phải được nghiên cứu, đề xuất trên nguyên tắc mang tính thẩm mỹ cao, tạo không gian cảnh quan chung đồng thời đảm bảo chức năng tiêu thoát nước trong khu vực.

+ Thảm cỏ, cây trồng... trong khu vực này phải nghiên cứu, thiết kế cụ thể, đảm bảo cây trồng không gây độc hại tới sức khỏe con người, bốn mùa cây xanh tươi tốt, sắc màu hoa lá phong phú, gây ấn tượng tốt, trồng các chủng loại cây theo quy định của thành phố.

+ Bố trí hệ thống chiếu sáng bằng đèn Led, tiết kiệm năng lượng theo quy định của thành phố.

- Các yêu cầu hạ tầng kỹ thuật.

Tuân thủ quy định tại điều 4 và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

5.6. Khu hạ tầng kỹ thuật:

- Vị trí: Nằm gần cuối của dự án.
- Chức năng : Công trình HTKT, trạm xử lý nước thải.
- Tổng diện tích lô: 243,68 m². Trong đó:

+ Trạm xử lý nước thải: Diện tích xây dựng khoảng 135,8 m², là công trình ngầm, khoảng cách từ phần tum hầm công trình ngầm tới ranh giới công trình lân cận $\geq 10\text{m}$ (đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường ATMT theo QC01:2021);

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

6.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ:

- Các tuyến đường đối ngoại (Đường Hùng Vương, tuyến đường sát bờ biển): thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch của Đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi.

- Các tuyến đường giao thông đối nội: Được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.

6.2. Quy định về chỉ giới xây dựng:

- Thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch của Đồ án Quy hoạch chung thị xã La Gi và đảm bảo khoảng lùi công trình trên các tuyến đường được quy định trong QCVN01:2021.

- Chỉ giới xây dựng cho toàn khu:
- + Lùi 6m từ chỉ giới đường đỏ của đường Hùng Vương.
- + Lùi 100m từ mực nước triều cao trung bình nhiều năm về phía dự án.
- Khoảng lùi tất cả các công trình (chỉ giới xây dựng): Trùng với chỉ giới đường đỏ của công trình.

6.3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

CHƯƠNG III

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC KHU QUY HOẠCH

Điều 7. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc khu quy hoạch

- Tuân thủ các quy định thuộc Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch do UBND thị xã La Gi ban hành và các quy định quản lý khu vực liên quan khác; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

- Chủ đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Chỉ sau khi được phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình. Nếu không tuân thủ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính và phải dỡ bỏ theo quy định pháp luật.

- Chủ đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc có trách nhiệm nghiên cứu, xem xét ý kiến tư vấn, phản biện về kiến trúc của các hội nghề nghiệp, chọn phương án kiến trúc trước khi trình duyệt hoặc quyết định phê duyệt dự án thuộc thẩm quyền.

- Khi cho tổ chức hay cá nhân thuê công trình để sử dụng, chủ sở hữu phải ký kết hợp đồng, trong nội dung hợp đồng phải ghi đủ các yêu cầu, nội dung ở các khoản 1 và 2 Điều này.

- Tổ chức, cá nhân thực tế đang sử dụng nhưng không phải là chủ sở hữu công trình cũng phải tuân thủ đầy đủ các nội dung ghi tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 8. Trách nhiệm của tư vấn thiết kế

Tư vấn thiết kế công trình kiến trúc khu quy hoạch như: Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả công trình, chủ nhiệm đồ án có quyền giám sát theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về mỹ quan, độ bền vững, an toàn và tính hợp lý trong sử dụng, phù hợp với môi trường, cảnh quan kiến trúc dự án: Du lịch Whale Hill.

Điều 9. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

Nhà thầu xây dựng công trình kiến trúc có trách nhiệm hoàn thành công trình đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng. Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến các khu vực, các công trình xung quanh; có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc tái tạo môi trường cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

Điều 10. Giám sát cộng đồng về kiến trúc dự án: Du lịch Whale Hill.

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của chính quyền, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng, Quy chế quản lý kiến trúc; trong việc bảo quản, khai thác, sửa chữa, chỉnh trang các công trình kiến trúc và cảnh quan khu quy hoạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có trách nhiệm và được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch lên chính quyền, cơ quan trực tiếp quản lý.

- Căn cứ để giám sát là: Các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan kiến trúc, Đồ án Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Phân công trách nhiệm

- Phòng Quản lý đô thị thị xã La Gi, Văn phòng HĐND&UBND thị xã La Gi, UBND xã Tân Bình và các Phòng, ban liên quan giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai và quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Du lịch Whale Hill tại xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thị xã La Gi phê duyệt.

- Giao Công ty TNHH AD.V Bình Thuận căn cứ vào Quy hoạch chi tiết được phê duyệt khẩn trương tiến hành các bước thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng để sớm đưa dự án vào hoạt động.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

- Quy định này có hiệu lực từ ngày ký ban hành; Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

Điều 13. Xử lý vi phạm

- Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, có vấn đề phát sinh thì báo cáo UBND thị xã xem xét quyết định./.