

Số: /QĐ-UBND

Thuận Nam, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 88/QĐ-BTNMT ngày 18/01/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận”, tại xã Phước Diêm và xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2020 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Ninh Thuận về chủ trương đầu tư Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận tại xã Phước Diêm huyện Thuận Nam tỉnh Ninh Thuận của Công ty TNHH Đầu tư – phát triển Royal Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 21 tháng 2 năm 2022 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 3020/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND huyện Thuận Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận, xã Phước Diêm huyện Thuận Nam tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND huyện Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận;

Căn cứ Thông báo số 626-TB/HU ngày 30/11/2022 của Ban Thường vụ Huyện ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận;

Theo Thông báo số 113/TB-HĐTĐ ngày 24/11/2022 của Hội đồng Thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch huyện về Kết quả cuộc họp thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 61/TTr-PKTHT ngày 24 tháng 02 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận, với các nội dung sau:

1. Tên gọi: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận.

2. Địa điểm: Xã Phước Diêm và xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

3. Chủ Đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Vĩnh Thịnh và Trung tâm Kiến trúc Miền Nam.

5. Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Thuộc kinh phí của dự án do Chủ đầu tư phân bổ.

6. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 thì du lịch sẽ trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển các ngành và lĩnh vực khác, góp phần quan trọng hình thành cơ cấu kinh tế hiện đại. Mục tiêu đến năm 2025 đóng góp trực tiếp 12 - 14% vào GDP của cả nước, phần đầu đón được ít nhất 35 triệu lượt khách quốc tế và 120 triệu lượt khách nội địa và đến năm 2030 đóng góp 15 – 17% GDP, đón được ít nhất 50 triệu lượt khách quốc tế và 160 triệu lượt khách nội địa.

Trong các sản phẩm du lịch: Ưu tiên phát triển sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng biển, đảo và du lịch thể thao, giải trí biển phù hợp định hướng Chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam. Tập trung nguồn lực đầu tư phát triển một số cụm du lịch, trung tâm nghỉ dưỡng biển cao cấp, có thương hiệu mạnh trên thị trường du lịch quốc tế. Đây là một trong những lợi thế lớn của các tỉnh Duyên hải Miền trung như Ninh Thuận.

Đối với Ninh Thuận, ngành du lịch được xác định là một trong các ngành kinh tế mũi nhọn để phát triển bền vững kinh tế - xã hội của tỉnh. Do đó tỉnh đã chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch nhằm đáp ứng cho lượng du khách ngày càng tăng cao. Việc phát triển và khai thác tiềm năng du lịch tại Ninh Thuận một cách có tổ chức và định hướng phát triển theo hướng sinh thái là một trong những yếu tố cạnh tranh lâu dài. Phát triển du lịch sinh thái không chỉ giảm thiểu các tác động đến môi trường mà còn tôn tạo thêm vẻ đẹp thiên nhiên hiện có thông qua quy hoạch khu vực.

Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận với các đặc điểm địa hình, môi trường hoang sơ, những sườn núi đá trong các khu rừng bên cạnh bãi biển trong xanh, từ trên sườn đồi có thể nhìn thấy cảnh biển hoang sơ yên bình như một bức tranh thủy mặc, đây là một trong những nét đặc thù riêng của khu vực mà không phải bất kỳ khu du lịch nào cũng có được. Với những lợi thế đó, Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận sẽ đóng góp tích cực cho sự phát triển ngành du lịch theo định hướng chiến lược của tỉnh Ninh Thuận đã đề ra.

Từ những lý do trên, việc lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận là thực sự cần thiết nhằm khai thác tiềm năng và thế mạnh của khu vực này.

7. Mục tiêu và Quan điểm quy hoạch

7.1. Mục tiêu

a) Mục tiêu chung

- Cụ thể hoá đồ án “Quy hoạch chung khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận”, Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu vực Mũi Dinh,

làm cơ sở cho việc lập các chương trình, dự án phát triển và quản lý khu du lịch trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

- Đầu tư xây dựng khu dịch vụ du lịch quốc tế và nội địa tạo công ăn việc làm và tăng thu nhập cho người dân, góp phần đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

b) Mục tiêu cụ thể

- Đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, khai thác dịch vụ du lịch, ăn uống, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị.

- Đầu tư khu du lịch và tham quan du lịch, câu lạc bộ vui chơi giải trí, khu nghỉ dưỡng cao cấp, nhằm phục vụ cho khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan nghỉ dưỡng tại xã Phước Diêm và các khu vực lân cận, huyện Thuận Nam, góp phần tạo sự phát triển du lịch và kinh tế địa phương.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô và cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian cảnh quan của dự án.

- Đề xuất mạng lưới giao thông hoàn chỉnh kết nối các khu vực chức năng trong dự án.

- Đa dạng hóa các loại hình du lịch nghỉ dưỡng cho các đối tượng khác nhau.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng của dự án.

7.2. Quan điểm quy hoạch

- Khai thác tối đa các điều kiện thuận lợi, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại với đầy đủ dịch vụ thiết yếu nội khu; hình thành một khu vực có giá trị về kiến trúc cảnh quan, giữ gìn môi trường sinh thái để cùng với các khu vực lân cận phát triển bền vững.

- Phát triển không gian khu du lịch theo hướng sinh thái, thân thiện với môi trường, đảm bảo các tiêu chí:

- + Phù hợp với điều kiện tự nhiên và xã hội;

- + Tiết kiệm đất đai, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường, bảo tồn các giá trị tự nhiên, góp phần chống biến đổi khí hậu;

- + Phát triển và xây dựng các khu nghỉ dưỡng cao cấp, câu lạc bộ vui chơi giải trí thể dục thể thao, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động sinh hoạt nghỉ dưỡng và rèn luyện sức khỏe, xây dựng khu biệt thự thân thiện với môi trường trong không gian cây xanh tươi mát, áp dụng công nghệ tiên tiến nhằm tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường sinh thái.

- Quy hoạch gắn kết hữu cơ với các dự án khác trong định hướng phát triển khu du lịch ven biển nói riêng và của tỉnh nói chung. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống điện, hệ thống thoát nước...), đảm bảo hình thành một

khu du lịch hoàn chỉnh, đóng góp tích cực vào không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

8. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới quy hoạch: Theo vị trí đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 13/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường ven biển Ninh Thuận;
- Phía Nam giáp biển Đông;
- Phía Đông giáp bãi đá và rừng;
- Phía Tây giáp bãi đá và rừng.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 87,5 ha.

9. Tính chất, chức năng

9.1. Tính chất

Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp đáp ứng nhu cầu tham quan du lịch và nghỉ dưỡng, trung tâm hội nghị.

9.2. Chức năng

Trong khu quy hoạch dự kiến bố trí các khu chức năng sau:

a) Phân khu A: Khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong đó bao gồm các hạng mục công trình:

- Khu đón tiếp, điều hành, dịch vụ - thương mại.
- Nhà hàng ẩm thực các vùng miền.
- Trung tâm hội nghị đủ điều kiện tổ chức những hội nghị mang tầm cỡ quốc gia; Sân khấu biểu diễn nghệ thuật đủ điều kiện đăng cai, tổ chức các giải thi Hoa hậu trong nước và quốc tế.

- Sản phẩm cung cấp dịch vụ bất động sản nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú, ăn uống và vui chơi giải trí.

- Khu vui chơi giải trí gắn với tài nguyên du lịch.

- Khu lưu trú (Khách sạn, Biệt thự, Bungalow):

+ Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao (400 phòng ngủ) và các phân khu chức năng;

+ Khu biệt thự cao cấp: 70 Biệt thự và Bungalow tiêu chuẩn 5 sao.

- Khu phụ trợ.

- Đất giao thông hạ tầng, bãi xe.

- Cây xanh cảnh quan mặt nước.

b) Phân khu B: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp

Trong đó bao gồm các hạng mục công trình:

- Khu đón tiếp, điều hành, dịch vụ - thương mại.
- Khu nhà hàng, bar.
- Sản phẩm cung cấp dịch vụ bất động sản nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú, ăn uống và vui chơi giải trí.
- Khu vui chơi giải trí gắn với tài nguyên du lịch.
- Khu lưu trú (Khách sạn, Biệt thự, Bungalow):
- + Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao (100 phòng ngủ) và các phân khu chức năng;
- + Khu biệt thự cao cấp: 30 Biệt thự và Bungalow tiêu chuẩn 5 sao.
- Khu phụ trợ.
- Đất giao thông hạ tầng, bãi xe.
- Cây xanh cảnh quan mặt nước.
- Tour tham quan du lịch.

10. Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

- Quy mô du khách: Khoảng 2.000 – 3.000 người.
- Mật độ xây dựng toàn khu tối đa: $\leq 22\%$.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: $\leq 0,7$ lần.
- Tầng cao dự kiến:
- + Đất xây dựng biệt thự: 1-2 tầng.
- + Đất xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp: tối đa 10 tầng.

11. Quy hoạch sử dụng đất

Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận có diện tích 87,5 ha, được quy hoạch bao gồm các khu chức năng riêng biệt như: Khu biệt thự cao cấp, khu khách sạn cao cấp, khu nhà hàng, bar, spa, khu hội nghị, giao thông, sân bãi, khu hậu cần.

Bảng 1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất du lịch nghỉ dưỡng		195.173,25	22,3
1	Đất khu lưu trú		121.421,26	13,9
	Khách sạn	KS	45.624,60	
	Khu biệt thự, Bungalow	BT	75.796,66	
2	Đất dịch vụ tiện ích		20.708,36	2,4
	Khu tiếp đón, điều hành	TĐ	4.047,92	
	Trung tâm hội nghị	HN	6.072,43	
	Nhà hàng, Bar	NH	7.700,06	

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
	Khu Spa	SP	2.887,95	
3	Khu phụ trợ		19.314,12	2,2
	Hậu cần	HC	8.102,71	
	Hạ tầng kỹ thuật	HT	3.020,53	
	Hành lang hạ tầng kỹ thuật		8.190,88	
4	Đất giao thông, bãi xe		33.729,51	3,9
II	Đất rừng		679.890,62	77,7
	TỔNG		875.063,87	100,00

Bảng 2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu A

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH KHU A (m ²)	Trong đó:	
				Khu A1 (m ²)	Khu A2 (m ²)
I	Đất du lịch nghỉ dưỡng		135.321,85	75.036,25	60.285,60
1	Đất khu lưu trú		78.371,55	43.032,28	35.339,27
	Khách sạn	KS	35.339,27		35.339,27
	Khu biệt thự, Bungalow	BT	43.032,28	43.032,28	
2	Đất dịch vụ tiện ích		15.649,88	13.033,85	2.616,03
	Khu tiếp đón, điều hành	TĐ	4.047,92	4.047,92	
	Trung tâm hội nghị	HN	6.072,43	6.072,43	
	Nhà hàng, Bar	NH	5.057,41	2.441,38	2.616,03
	Khu Spa	SP	472,12	472,12	
3	Khu phụ trợ		14.794,26	9.384,16	5.410,10
	Hậu cần	HC	7.184,10	3.383,60	3.800,50
	Hạ tầng kỹ thuật	HT	2.000,00	2.000,00	
	Hành lang hạ tầng kỹ thuật		5.610,16	4.000,56	1.609,60
4	Đất giao thông, bãi xe		26.506,16	9.585,96	16.920,20
	Bãi xe		5.759,32		5.759,32
	Giao thông		20.746,84	9.585,96	11.160,88
II	Đất rừng		390.017,11	207.857,98	182.159,14
	TỔNG		525.338,96	282.894,22	242.444,74

Bảng 3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất khu B

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất du lịch nghỉ dưỡng		59.851,40	17,11
1	Đất khu lưu trú		43.049,71	12,3
	Khách sạn	KS	10.285,33	
	Khu biệt thự, Bungalow	BT	32.764,37	
2	Đất dịch vụ tiện ích		5.058,48	1,4
	Nhà hàng, bar	NH	2.642,65	

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
	Khu Spa	SP	2.415,83	
3	Khu phụ trợ		4.519,86	1,3
	Hậu cần	HC	918,61	
	Hạ tầng kỹ thuật	HT	1.020,53	
	Hành lang hạ tầng kỹ thuật		2.580,72	
4	Đất giao thông, bãi xe		7.223,35	2,1
	Giao thông		7.223,35	
II	Đất rừng		289.873,51	
	TỔNG		349.724,91	100,0

Bảng 4. Bảng thống kê chi tiết lô khu A1

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MỖXD TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M ²)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
A	Đất các khu chức năng		75.036,25					
1	Đất khu lưu trú		43.032,28					
1.1	Khu Biệt thự, Bungalow		43.032,28	47	20.395,01	2	40.790,02	0,9
a)	Biệt thự		42.711,07	47	20.205,69	2	40.411,38	0,9
		BTA-1	6.415,99	52	3.320,41	2	6.640,82	1,04
	Biệt thự	1	804,05	44	353,13	2	706,26	0,88
	Biệt thự	2	437,35	53	232,38	2	464,75	1,06
	Biệt thự	3	417,85	54	226,09	2	452,17	1,08
	Biệt thự	4	837,09	43	362,11	2	724,22	0,87
	Biệt thự	5	337,44	58	196,15	2	392,29	1,16
	Biệt thự	6	334,55	58	194,95	2	389,9	1,17
	Biệt thự	7	332,26	58	194	2	387,99	1,17
	Biệt thự	8	330,64	58	193,32	2	386,64	1,17
	Biệt thự	9	329,55	59	192,86	2	385,72	1,17
	Biệt thự	10	639,46	47	301,89	2	603,79	0,94
	Biệt thự	11	330,11	58	193,1	2	386,2	1,17
	Biệt thự	12	329,65	59	192,9	2	385,81	1,17
	Biệt thự	13	656,13	47	307,58	2	615,15	0,94
	Biệt thự	14	299,86	60	179,96	2	359,92	1,2
		BTA-2	5.197,59	50	2.580,98	2	5.161,96	0,99
	Biệt thự	16	456,13	52	238,07	2	476,14	1,04
	Biệt thự	17	462,79	52	240	2	480,01	1,04
	Biệt thự	18	458,25	52	238,69	2	477,38	1,04
	Biệt thự	19	487,97	51	246,92	2	493,84	1,01
	Biệt thự	20	491,18	50	247,76	2	495,51	1,01

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MỖXD TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M2)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LÀN)
	Biệt thự	21	472,04	51	242,62	2	485,24	1,03
	Biệt thự	22	441,07	53	233,53	2	467,06	1,06
	Biệt thự	23	508,69	50	253,46	2	506,92	1
	Biệt thự	24	549,52	49	269,32	2	538,63	0,98
	Biệt thự	25	869,95	43	370,61	2	741,21	0,85
		BTA-3	4.916,82	42	2.047,13	2	4.094,26	0,83
	Biệt thự	26	1.535,22	40	614,09	2	1.228,18	0,8
	Biệt thự	27	827,89	43	336,3	2	672,59	0,81
	Biệt thự	28	829,77	43	360,16	2	720,32	0,87
	Biệt thự	29	900	42	378	2	756	0,84
	Biệt thự	30	823,94	44	358,59	2	717,18	0,87
		BTA-4	4.621,83	50	2.311,30	2	4.622,60	1
	Biệt thự	31	518,31	50	257,26	2	514,52	0,99
	Biệt thự	32	453,75	52	237,37	2	474,73	1,05
	Biệt thự	33	587,2	48	283,36	2	566,72	0,97
	Biệt thự	34	502,79	50	251,11	2	502,23	1
	Biệt thự	35	554,37	49	271,16	2	542,31	0,98
	Biệt thự	36	560,26	49	273,38	2	546,76	0,98
	Biệt thự	37	545,21	49	267,67	2	535,35	0,98
	Biệt thự	38	500,23	50	250,09	2	500,18	1
	Biệt thự	39	399,71	55	219,9	2	439,8	1,1
		BTA-5	4.087,80	48	1.973,23	2	3.946,47	0,97
	Biệt thự	40	503,05	50	251,22	2	502,44	1
	Biệt thự	41	579,27	48	280,45	2	560,91	0,97
	Biệt thự	42	612,4	48	292,43	2	584,86	0,96
	Biệt thự	43	589,24	48	284,1	2	568,21	0,96
	Biệt thự	44	441,11	53	233,54	2	467,09	1,06
	Biệt thự	45	714,88	46	326,72	2	653,44	0,91
	Biệt thự	46	647,84	47	304,77	2	609,53	0,94
		BTA-6	4.957,03	47	2.347,45	2	4.694,89	0,95
	Biệt thự	47	542,41	49	266,6	2	533,21	0,98
	Biệt thự	48	574,4	49	278,65	2	557,31	0,97
	Biệt thự	49	580,5	48	280,9	2	561,81	0,97
	Biệt thự	50	804,01	44	353,12	2	706,24	0,88
	Biệt thự	51	706,85	46	324,18	2	648,37	0,92
	Biệt thự	52	600,2	48	288,07	2	576,14	0,96
	Biệt thự	53	632,28	47	299,41	2	598,83	0,95
	Biệt thự	54	516,38	50	256,5	2	513	0,99
		BTA-7	2.207,12	45	982,28	2	1.964,57	0,89

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MỖXD TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M2)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LÀN)
	Biệt thự	55	1.090,21	40	436,08	2	872,17	0,8
	Biệt thự	56	642,28	47	302,86	2	605,72	0,94
	Biệt thự	57	474,63	51	243,34	2	486,67	1,03
		BTA-8	7.254,82	44	3.208,42	2	6.416,83	0,88
	Biệt thự	58	587,27	48	283,38	2	566,77	0,97
	Biệt thự	59	558,96	49	272,89	2	545,78	0,98
	Biệt thự	60	931,03	41	385,26	2	770,51	0,83
	Biệt thự	61	615,21	48	293,43	2	586,86	0,95
	Biệt thự	62	690,3	46	318,88	2	637,75	0,92
	Biệt thự	63	2.858,15	40	1.143,26	2	2.286,52	0,8
	Biệt thự	64	445,4	53	234,86	2	469,72	1,05
	Biệt thự	65	568,5	49	276,46	2	552,93	0,97
		BTA-9	3.052,07	47	1.434,49	2	2.868,98	0,94
	Biệt thự	66	1.060,86	40	424,35	2	848,69	0,8
	Biệt thự	67	544,6	49	267,44	2	534,88	0,98
	Biệt thự	68	577,76	48	279,9	2	559,79	0,97
	Biệt thự	69	424,43	54	228,25	2	456,5	1,08
	Biệt thự	70	444,41	53	234,56	2	469,12	1,06
b)	Bungalow	BTA-1 15	321,21	59	189,32	2	378,64	1,18
2	Đất dịch vụ tiện ích		13.033,85	40	5.213,54	2	10.427,08	0,8
2.1	Khu tiếp đón, điều hành	DVA-1	4.047,92	40	1.619,17	2	3.238,33	0,8
2.2	Trung tâm hội nghị	DVA-2	6.072,43	40	2.428,97	2	4.857,94	0,8
2.3	Nhà hàng	DVA-3	2.441,38	40	976,55	2	1.953,10	0,8
2.4	Spa	DVA-4	472,12	40	188,85	2	377,7	0,8
3	Đất dịch vụ phụ trợ		9.384,16	40	6.154,00		7.507,44	0,8
3.1	Hậu cần	HCA-1	3.383,60	40	1.353,44	2	2.706,88	0,8
3.2	Hạ tầng kỹ thuật		2.000,00	40	800	1	800	0,4
	Trạm bơm, đài nước	HTA-1	1.000,00	40	400	1	400	0,4
	Trạm xử lý nước	HTA-2	1.000,00	40	400	1	400	0,4
3.2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật		4.000,56		4.000,56		4.000,56	
4	Đất giao thông, bãi xe		9.585,96		9.585,96		9.585,96	
4.1	Đất giao thông		9.585,96					
B	Đất rừng		207.857,98					
	Tổng		282.894,22	14,62	41.348,51		68.310,50	

Bảng 5. Bảng thống kê chi tiết lô khu A2

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MĐX D TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M ²)	HỆ SỐ SDB TỐI ĐA (LẦN)
A	Đất các khu chức năng		60.285,60					
1	Đất khu lưu trú		35.339,27	40	14.135,71	10	141.357,08	4,0
1.1	Khu Khách sạn		35.339,27	40	14.135,71	10	141.357,08	4,0
		<i>KSA-1</i>	<i>16.102,57</i>	<i>40</i>	<i>6.441,03</i>	<i>10</i>	<i>64.410,28</i>	<i>4,0</i>
		<i>KSA-2</i>	<i>19.236,70</i>	<i>40</i>	<i>7.694,68</i>	<i>10</i>	<i>76.946,80</i>	<i>4,0</i>
2	Đất dịch vụ tiện ích		2.616,03	40	1.046,41	2	2.092,83	0,8
2.1	Nhà hàng	DVA-5	2.616,03	40	1.046,41	2	2.092,83	0,8
3	Đất dịch vụ phụ trợ		5.410,10	40	3.129,80		4.650,00	0,86
3.1	Hậu cần	HCA-2	3.800,50	40	1.520,20	2	3.040,40	0,8
3.2	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật		1.609,60		1.609,60		1.609,60	
5	Đất giao thông, bãi xe		16.920,20		16.920,20		16.920,20	
5.1	Đất giao thông		11.160,88					
5.2	Bãi xe		5.759,32					
	<i>Bãi xe</i>	BXA-1	2.741,46					
	<i>Bãi xe</i>	BXA-2	3.017,86					
B	Đất rừng		182.159,14					
	Tổng		242.444,74	14,53	35.232,12		165.020,10	

Bảng 6. Bảng thống kê chi tiết lô khu B

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MĐXD TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M2)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
A	Đất các khu chức năng		59.851,40					
1	Đất khu lưu trú		43.049,71					
1.1	Khu Khách sạn		10.285,33	40	4.114,13	10	41.141,34	4
	Khách sạn	KSB-1	10.285,33	40	4.114,13	10	41.141,34	4
1.2	Khu Biệt thự, Bungalow		32.764,37	41	13.568,65	2	27.137,30	0,83
a)	Biệt thự		32.337,26	41	13.339,53	2	26.679,06	0,83
		BTB-1	468,48	52	241,62	2	483,25	1,03
	Biệt thự	2	468,48	52	241,62	2	483,25	1,03
		BTB-2	1.484,15	45	667,72	2	1.335,45	0,9
	Biệt thự	3	663,07	47	309,91	2	619,82	0,93
	Biệt thự	4	821,08	44	357,81	2	715,63	0,87
		BTB-3	2.678,14	42	1.128,34	2	2.256,67	0,84
	Biệt thự	5	897,85	42	377,48	2	754,97	0,84
	Biệt thự	6	920,88	42	382,92	2	765,85	0,83
	Biệt thự	7	859,41	43	367,93	2	735,86	0,86
		BTB-4	1.250,05	40	500,02	2	1.000,04	0,8
	Biệt thự	8	1.250,05	40	500,02	2	1.000,04	0,8
		BTB-5	1.270,20	40	508,08	2	1.016,16	0,8
	Biệt thự	9	1.270,20	40	508,08	2	1.016,16	0,8
		BTB-6	3.683,66	41	1.505,32	2	3.010,64	0,82
	Biệt thự	10	801,19	44	352,33	2	704,66	0,88
	Biệt thự	11	1.268,54	40	507,42	2	1.014,84	0,8
	Biệt thự	12	1.613,93	40	645,57	2	1.291,15	0,8
		BTB-7	1.623,48	44	710,5	2	1.421,01	0,88
	Biệt thự	13	817,81	44	356,92	2	713,85	0,87
	Biệt thự	14	805,67	44	353,58	2	707,16	0,88
		BTB-8	4.690,29	41	1.930,48	2	3.860,95	0,82
	Biệt thự	15	823,14	44	358,37	2	716,74	0,87
	Biệt thự	16	991,79	40	398,34	2	796,69	0,8
	Biệt thự	17	968,95	41	393,6	2	787,19	0,81
	Biệt thự	18	977,91	40	395,48	2	790,97	0,81
	Biệt thự	19	928,51	41	384,68	2	769,36	0,83
		BTB-9	860,15	43	368,12	2	736,24	0,86
	Biệt thự	20	860,15	43	368,12	2	736,24	0,86
		BTB-10	3.147,11	42	1.306,71	2	2.613,41	0,83
	Biệt thự	21	1.425,05	40	570,02	2	1.140,04	0,8
	Biệt thự	22	860,81	43	368,29	2	736,58	0,86

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MĐXD TỐI ĐA (%)	DTXD TỐI ĐA (M2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	DT SÀN TỐI ĐA (M2)	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA (LẦN)
	Biệt thự	23	861,26	43	368,4	2	736,8	0,86
		BTB-11	2.190,10	40	876,04	2	1.752,08	0,8
	Biệt thự	24	1.134,32	40	453,73	2	907,45	0,8
	Biệt thự	25	1.055,79	40	422,31	2	844,63	0,8
		BTB-12	2.459,68	40	983,87	2	1.967,74	0,8
	Biệt thự	26	1.234,30	40	493,72	2	987,44	0,8
	Biệt thự	27	1.225,37	40	490,15	2	980,3	0,8
		BTB-13	1.402,17	40	560,87	2	1.121,73	0,8
	Biệt thự	28	1.402,17	40	560,87	2	1.121,73	0,8
		BTB-14	1.832,50	40	733	2	1.466,00	0,8
	Biệt thự	29	1.832,50	40	733	2	1.466,00	0,8
		BTB-15	3.297,10	40	1.318,84	2	2.637,68	0,8
	Biệt thự	30	3.297,10	40	1.318,84	2	2.637,68	0,8
b)	Bungalow	BTB-11	427,11	54	229,12	2	458,24	1,07
2	Đất dịch vụ tiện ích		5.058,48	40	2.023,39	2	4.046,79	0,8
2.1	Nhà hàng	DVB-1	2.642,65	40	1.057,06	2	2.114,12	0,8
2.2	Khu spa	DVB-2	2.415,83	40	966,33	2	1.932,66	0,8
3	Đất dịch vụ phụ trợ		4.519,86		3.356,38		3.723,82	0,8
3.1	Hậu cần	HCB-1	918,61	40	367,44	2	734,89	
3.2	Hạ tầng kỹ thuật							
	<i>Trạm xử lý nước</i>	<i>HTB-1</i>	<i>1.020,53</i>	<i>40</i>	<i>408,21</i>	<i>1</i>	<i>408,21</i>	
3.3	Đất hành lang hạ tầng kỹ thuật		2.580,72		2.580,72		2.580,72	
4	Đất giao thông, bãi xe		7.223,35		7.223,35		7.223,35	
4.1	Đất giao thông		7.223,35					
B	Đất rừng		289.873,51					
	Tổng		349.724,91	8,66	30.285,90		83.272,59	

12. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Tổng thể thiết kế cảnh quan

Với ý tưởng tạo nên một khu du lịch với không gian kiến trúc cảnh quan tươi đẹp, hài hòa, phù hợp với môi trường và thiên nhiên của khu vực; toàn bộ Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận với diện tích 87,5 ha được tổ chức trên nguyên tắc sử dụng trục Đông Tây là trục chính:

- Khu khách sạn cao cấp bố trí gần các cửa ngõ tiếp cận khu quy hoạch từ đường ven biển Ninh Thuận, đường quy hoạch tiếp cận dự kiến với lộ giới 7m.

Khu khách sạn cao cấp bố trí ở trung tâm khu đất là nơi có địa hình phù hợp đồng thời tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho toàn khu.

- Các khu nghỉ dưỡng:

+ Các khu nghỉ dưỡng được bố trí biệt lập nhằm tạo không gian nghỉ dưỡng yên tĩnh, riêng tư và an toàn cho từng khu. Trong mỗi khu nghỉ dưỡng được tổ chức không gian cây xanh, mặt nước tạo cảm giác gần gũi với thiên nhiên.

+ Các công trình phụ trợ (hậu cần, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật, ...) được tổ chức phù hợp đáp ứng nhu cầu các chức năng trong khu quy hoạch.

- Phát triển hệ thống cây xanh: Định hướng phát triển hệ thống cây xanh trên diện rộng của khu du lịch. Trong đó ngoài các khu cây xanh cảnh quan tại khu biệt thự được thiết kế đậm chất riêng tư, khu du lịch còn có các mảng xanh tự nhiên vốn có và cây xanh cảnh quan ở các khu chức năng khác.

b) Quy định chi tiết khoảng lùi, tầng cao công trình xây dựng cho từng khu chức năng

Các khu vực chức năng trong khu vực quy hoạch quy định tầng cao tối đa như bảng sau:

Bảng 7. Quy định chi tiết tầng cao, chiều cao công trình

STT	Chức năng	Số căn/phòng	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)
1	Đất khu lưu trú			
	Khu khách sạn	500	10	44
	Khu biệt thự, Bungalow	100	2	20
2	Đất dịch vụ tiện ích			
	Trung tâm hội nghị		2	20
	Khu đón tiếp, điều hành		2	20
	Nhà hàng, Bar		2	20
	Spa		2	20
3	Khu phụ trợ			
	Hậu cần		2	20
	Hạ tầng kỹ thuật		1	10

c) Các công trình điểm nhấn

- Các công trình có chiều cao nổi trội, có hình thức kiến trúc đặc biệt, thu hút sự chú ý thị giác như công trình khách sạn, khu điều hành, tiếp đón, ngoài ra tượng trong công viên cũng là những công trình điểm nhấn quan trọng, khi thiết kế cần tạo được không gian phù hợp với tính chất công trình, gắn kết thân thiện với cảnh quan chung khu quy hoạch.

- Công vào chính tại phía Bắc của khu quy hoạch, khu vực này nên tạo điểm nhấn không gian để thu hút sự chú ý và tạo ấn tượng đối với du khách.

- Công trình khách sạn cao cấp kết hợp điều hành, tiếp đón của cả 2 phân khu được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch.

- Khu biệt thự cao cấp được chia thành nhiều loại tùy theo quy mô và vị trí. Các biệt thự được bố trí dựa trên nguyên tắc khai thác tối đa các yếu tố tự nhiên, có tầm nhìn ra biển.

- Công viên, không gian mở: công viên cảnh quan, công viên thể dục thể thao, các công viên vườn hoa trong khu nghỉ dưỡng; Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông.

Ngoài ra tại các công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ cần tạo được những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh, góp phần làm tăng mỹ quan toàn khu quy hoạch.

13. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

13.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a) San nền

- Với mô hình là khu du lịch sinh thái và với tiêu chí hạn chế tối thiểu các tác động đến môi trường đồng thời lưu giữ cảnh quan, địa hình khu vực nên công tác san nền chỉ mang tính cục bộ tại chỗ đối với các công trình kiến trúc xây dựng, và tuyến giao thông chính nối kết toàn khu được xây dựng trên cùng đường đồng mức địa hình nên hạn chế tối đa các công tác đào đắp san nền.

- Chiều cao nền xây dựng của khu du lịch bám sát theo địa hình tự nhiên hiện có của khu vực dự án.

- Một số khu vực cần hạ thấp hoặc tôn thêm nền để đảm bảo thoát nước mưa triệt để và tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp.

- San ủi tại chỗ khi xây dựng công trình.

- Độ dốc nền thiết kế các tiểu khu:

+ Khu công trình công cộng và khu nhà lưu trú: $\geq 0,4\%$.

+ Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.

- Đường giao thông:

+ Độ dốc ngang: 2%.

+ Độ dốc dọc tối thiểu: 0,3%.

- Hướng đổ dốc chính: từ phía Bắc xuống phía Nam.

b) Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt

- Sử dụng hệ thống mương xây đập nắp đan bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mưa.

- Xây dựng mới các tuyến mương thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ, tràn trên mặt đường làm ảnh hưởng đến lưu thông các tuyến đường.

- Hệ thống mương thoát nước sử dụng mương BTCT hình vòm với kích thước mương B400xH, B600xH.

- Độ dốc đặt mương: Trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tự nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc công tối thiểu 0,3%.

- Hướng thoát: về phía Nam, thoát vào các khe suối hiện hữu và thoát ra biển.

- Qua địa hình có độ dốc lớn, mương thoát nước được thiết kế giằng chuyển bậc nhằm giảm vận tốc dòng chảy dưới 7m/s, tránh hư hại hệ thống thoát nước.

- Cống băng đường được đặt với công $\Phi 400$ và độ dốc tối thiểu 1/D.

13.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Định hướng chung

- Khu vực quy hoạch có địa hình đồi núi, độ dốc lớn. Do đó các tuyến đường phải bám sát địa hình để giảm thiểu sự tác động đến tự nhiên, đồng thời khai thác đặc trưng cảnh quan núi, biển của khu vực.

- Đường ven biển (ĐT 701) là trục đường chính kết nối khu vực quy hoạch với các tổ hợp du lịch lân cận và thành phố Phan Rang – Tháp Cháp. Đường dẫn từ ĐT 701 vào khu quy hoạch được tổ chức quy mô 2 làn xe. Khu vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng, hạn chế sự tiếp cận phương tiện cá nhân đến các khu chức năng. Do đó, phương tiện lưu thông chính trong khu quy hoạch là xe chuyên dụng (xe buggy).

- Hệ thống giao thông của khu du lịch được bố trí hợp lý, đảm bảo khả năng lưu thông thuận tiện giữa các khu chức năng và khu hậu cần; đồng thời đáp ứng được khả năng di chuyển của phương tiện và nhu cầu tản bộ.

b) Các yếu tố kỹ thuật

- Chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng đối với đường nội khu:

- Mật độ đường: 3-4%;

- Độ dốc dọc: $i_{\min} = 0,3\%$;

- Độ dốc ngang: $1,5\% \leq i \leq 3,5\%$;

- Tầm nhìn $\geq 20m$;

- Bán kính cong tại nút giao: $R_{\min} = 5m$;

- Kết cấu mặt đường thiết kế theo - TCVN 10380:2014;

- Đường đi bộ lát gạch hoặc vật liệu liền khối hoặc lắp ghép, đảm bảo khả năng bộ hành thuận lợi, thoát nước tốt.

13.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

Tổng lượng nước cấp khoảng $Q = 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$

a) Nguồn nước cấp

Theo định hướng quy hoạch mạng lưới cấp nước khu du lịch ven biển phía Nam tỉnh Ninh Thuận đến năm 2035, nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ mạng lưới cấp nước của 3 nhà máy nước (NMN) Phan Rang – Tháp Chàm, $Q=120.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$; NMN Cà Ná – Phước Nam, $Q=20.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ và NMN Phước Dân, $Q=90.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Thông qua tuyến ống cấp nước $\varnothing 400$ trên trục đường ven biển Ninh Thuận.

b) Mạng lưới cấp nước

- Từ điểm đầu nối với tuyến ống cấp nước chính trên đường ven biển Ninh Thuận, nước được dẫn vào bể chứa cấp nước của khu quy hoạch, dung tích 2.000 m^3 . Đáp ứng nhu cầu dùng nước và dự trữ nước trong 1 ngày trong trường hợp đường ống cấp nước chính gặp sự cố.

- Vị trí bể chứa đặt ở đầu mạng lưới, có cốt cao độ 66m. Từ đây nước được cấp theo trọng lực đến các vị trí tiêu thụ nước, có cốt cao độ thấp hơn.

- Sử dụng mạng lưới cấp nước hỗn hợp, đảm bảo cấp nước an toàn và linh hoạt.

- Tuyến ống được bố trí dọc theo các tuyến đường, phía trước các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Ống cấp nước được chôn sâu từ 0,7 – 1,2 m so với cao độ nền.

- Các tuyến ống cấp nước sử dụng ống nhựa $\varnothing 110\text{-}\varnothing 160$, ISO 4427-2:2007. Các ống cấp nước phải đạt tiêu chuẩn và đảm bảo các quy chuẩn với các yêu cầu về độ an toàn, độ chịu tác động cơ học, nhiệt, độ bền...

- Bố trí các trụ cứu hỏa $\varnothing 100$ dọc theo mạng đường ống cấp nước, với bán kính phục vụ 100-150m hoặc trước các công trình, đảm bảo cho việc lấy nước chữa cháy dễ dàng.

13.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

a) Phụ tải điện

- Chỉ tiêu cấp điện cho khách sạn cao cấp tối thiểu: 4,0 kW/giường (lấy trung bình 1 phòng khách sạn có 2 giường).

- Chỉ tiêu cấp điện cho biệt thự tối thiểu: 7 kW/căn.

- Chỉ tiêu cấp điện đất công trình công cộng dịch vụ tối thiểu: $30\text{W}/\text{m}^2\text{sàn}$.

- Chỉ tiêu cấp điện hạ tầng (XLNT) tối thiểu: 30kW/khu.

- Giao thông tối thiểu: $1 \text{ W}/\text{m}^2$.

- Dự phòng tối thiểu: 10%.

b) Nguồn và lưới điện

- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được cấp từ tuyến đường dây 22kV xuất phát từ trạm 110/22kV Ninh Thuận 1.

- Tuyến cáp trung thế trong dự án sử dụng cáp ngầm.

- Các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu quy hoạch là loại trạm compact (hộp bộ) cho khu biệt thự hoặc đặt trong phòng kỹ thuật trong nhà các khu điều hành, tiếp đón, hội nghị, vị trí trạm được xác định cụ thể ở bước thiết kế công trình.

13.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

Tổng lượng nước thải sinh hoạt phát sinh bằng 100% nước cấp.

Lưu lượng nước thải sinh hoạt ngày dùng lớn nhất chọn $K_{ngày.max} = 1,2$.

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng, nước thải khu quy hoạch đi đường cống riêng với nước mưa.

- Vì địa hình đồi núi phức tạp, công trình được bố trí theo 2 cụm riêng dựa theo phân bố địa hình tự nhiên.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải với tổng công suất thiết kế $1.300m^3/ngày.đêm$ trong đó:

+ Trạm XLNT tại Khu A1: Công suất thiết kế là $600 m^3/ngày.đêm$, đảm nhận xử lý nước thải phát sinh tại các khu nhà chức năng của Khu A1, A2 với diện tích $1.000 m^2$.

+ Trạm XLNT tại Khu B: Công suất thiết kế là $700 m^3/ngày.đêm$, đảm nhận xử lý nước thải phát sinh tại các khu nhà chức năng của Khu A2, Khu B với diện tích $1.020 m^2$.

- Toàn bộ lượng nước thải sau khi phân bổ về 02 trạm xử lý nước thải và được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (cột A, $K=1$) và QCVN 08-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (cột B1) được tái sử dụng toàn bộ không xả ra môi trường.

- Công trình trạm xử lý được xây dựng khép kín, có hệ thống thu gom và xử lý mùi hôi, có khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo quy định. Trồng cây xanh cách ly tạo cảnh quan đô thị và ngăn mùi hôi.

- Các tuyến cống thoát nước thải được đi dưới vỉa hè hay lề đường, để thu gom nước thải phần công trình đặt phía trên. Các tuyến cống thoát nước thải đi phía sau công trình để thu nước thải phần công trình đặt phía dưới, có cao độ thấp so với tim đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu $0,3m$.

- Trên mạng lưới thoát nước bố trí hố ga thu nước thải kết hợp làm giếng thăm bằng BTCT, khoảng cách hố ga trung bình $20-30m$. Hố ga dùng loại hình vuông có kích thước tương ứng với đường kính của cống theo tiêu chuẩn.

- Công thoát nước thải dùng ống HDPE D200, D250 và D300. Tuyến ống bơm nước thải sử dụng ống HDPE D125.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải rác thải sinh hoạt khách du lịch: 1,3 kg/người.ngày.
- Tiêu chuẩn thải rác thải sinh hoạt nhân viên: 1,0 kg/người.ngày.
- Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt 100%.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 3,670 tấn/ngày.
- Bố trí hai điểm tập kết chất thải rắn tại 2 khu xử lý nước thải. Công suất mỗi điểm là 1,84 tấn/ngày, diện tích 20m².
- Chất thải rắn (CTR) sinh hoạt cần được phân loại tại nguồn thành 2 loại: chất thải rắn vô cơ như bao bì, giấy, kim loại, thủy tinh, ... có thể tái sử dụng; chất thải rắn hữu cơ như thực phẩm, rau củ, ... xử lý làm phân bón.
- Tại các công trình công cộng, nơi tập trung đông người hoặc dọc các trục đường chính có bố trí các thùng rác để người dân có nơi bỏ rác đúng quy định và không xả rác bừa bãi.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ đưa về bãi rác chung của tỉnh để xử lý.

13.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Thuê bao cần thiết: 1.161 thuê bao.
- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối với mạng viễn thông chung.
- Hệ thống nội bộ khu quy hoạch là một mạng thông tin (mạng điện thoại, internet, mạng ti vi,...) đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về thông tin cho khu vực quy hoạch.

14. Một số nội dung liên quan đến Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đề nghị Chủ đầu tư thực hiện trong quá trình triển khai dự án, cụ thể:

- Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang đất khác và thực hiện đầy đủ các thủ tục về xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường... trước khi xây dựng các công trình dự án theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng các công trình phải phù hợp phần diện tích đất xin chuyển mục đích, cho thuê đất, tuân thủ đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tại khu vực rừng phòng hộ ven biển; trường hợp có sự sai khác so với vị trí xin chuyển mục đích phải báo cáo cấp có thẩm quyền điều chỉnh trước khi thực hiện.

- Vị trí dự án nằm ở phạm vi taluy âm của tuyến đường Tỉnh lộ 701, là khu vực thường xuyên có đá lăn vào mùa mưa lũ; do đó, trong quá trình thiết kế, thi công các hạng mục công trình cần lưu ý giải pháp giảm thiểu tác động của đá lăn, đảm bảo an toàn cho các công trình xây dựng.

- Trong phạm vi dự án còn nhiều vị trí rừng tự nhiên có động vật hoang dã sinh sống; Vì vậy, quá trình thi công cần có biện pháp tổ chức thi công phù hợp và có phương án bảo vệ nhằm hạn chế tác động đến thiên nhiên, bảo tồn lợi thế cảnh quang của khu vực dự án.

- Hiện nay, khu vực dự án chưa có hệ thống cấp nước theo định hướng Quy hoạch chung khu du lịch Ven biển phía Nam, do đó, đơn vị tư vấn cần lưu ý tính toán nguồn cấp nước sinh hoạt phù hợp hiện trạng.

- Trong quá trình lập thiết kế cơ sở dự án, Chủ đầu tư cần đảm bảo mật độ xây dựng công trình theo đồ án quy hoạch được duyệt; lấy ý kiến của các đơn vị liên quan về chiều cao công trình theo quy định.

15. Hồ sơ sản phẩm: Thành phần, số lượng, nội dung hồ sơ đồ án thực hiện theo Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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.

16. Dự toán kinh phí lập quy hoạch điều chỉnh

- Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch: **1.692.319.225** đồng.

- Nguồn kinh phí: Thuộc kinh phí của dự án do Chủ đầu tư phân bổ.

(Đính kèm bảng tổng hợp kinh phí do Phòng Kinh tế và Hạ tầng lập).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận) có trách nhiệm:

- Chủ động phối hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Phước Diêm, UBND xã Phước Dinh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận với nội dung trọng tâm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch đã được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này.

- Khẩn trương hoàn tất các thủ tục về đất đai và các thủ pháp lý có liên quan để triển khai Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo các vị trí xây dựng công trình phù hợp đồ án được duyệt, trường hợp có sự sai khác so với đồ án phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh trước khi thực hiện;

- Thực hiện các nội dung đã nêu tại Khoản 14 Điều 1 của Quyết định này trong quá trình triển khai dự án.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn UBND xã Phước Diêm, UBND xã Phước Dinh và các đơn vị liên quan có trách nhiệm cập nhật đồ án quy hoạch vào các quy hoạch ngành quản lý; hướng dẫn, giám sát Nhà đầu tư thực hiện các bước

tiếp theo đúng quy định, phù hợp với quy hoạch chung tại khu vực và đảm bảo các vấn đề về môi trường.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các Phòng: Tài chính- Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Phước Diêm, Chủ tịch UBND xã Phước Dinh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - UBND tỉnh;
 - Các: Sở XD; TNMT; KHĐT; NNPTNT; VHTTDL; GTVT;
 - Thường trực Huyện ủy;
 - Thường trực HĐND huyện;
 - Chủ tịch, các PCT-UBND huyện;
 - Chủ đầu tư (03 bản);
 - Lưu: VT.
- (báo cáo)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trương Xuân Vỹ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN NAM**

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

**Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp
Royal Ninh Thuận**

Áp dụng Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Định mức chi phí xác định tại Bảng số 08, Phụ lục số 01 như sau:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 87,5 ha.
- Định mức chi phí lập Đồ án Quy hoạch sau khi nội suy: A= 1.219.875.000 đồng.
- Định mức chi phí lập Nhiệm vụ Quy hoạch sau khi nội suy: B= 91.105.000 đồng.

STT	Nội dung hạng mục	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
I	Chi phí lập đồ án	G_đ	a+b	1.442.078.000
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế	a	A*1,1	1.341.862.500
2	Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	b	B*1,1	100.215.500
II	Chi phí khác	G_k	c+...+h	250.241.225
1	Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch	c	A*7,06%	86.123.175
2	Chi phí thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch	d	B*20%	18.221.000
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	e	A*6,66%	81.243.675
4	Chi phí panô công bố quy hoạch sau thuế (tạm tính)	g	A*3%*1,1	40.255.875
5	Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	h	A*2%	24.397.500
III	Tổng chi phí lập quy hoạch	G_{qh}	G_đ+G_k	1.692.319.225

(Bảng chữ: Một tỷ, sáu trăm chín mươi hai triệu, ba trăm mười chín ngàn, hai trăm hai mươi lăm đồng)