

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận,
phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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 1772/QĐ-TTg ngày 18/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch quốc gia Mũi Né, tỉnh Bình Thuận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phan Thiết đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận;

Căn cứ Quyết định số 4161/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Biên bản họp tham vấn cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp bởi dự án tại UBND phường Mũi Né ngày 13/5/2025;

Căn cứ các Công văn góp ý của Sở, ngành về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết: Công văn số 1403/SVHTTDL-QLDL ngày 21/5/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công văn số 2731/BCH-TM ngày 22/5/2025 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công văn số 1841/SXD-QHKT ngày 04/ 6/2025 của Sở Xây dựng; Công văn số 3527-CV/TĐTN-VP ngày 22/5/2025 của BCH Đoàn tỉnh Bình Thuận; Công văn số 2408/STC-THQH ngày 04/6/2025 của Sở Tài chính; Công văn số 2974/SNNMT-QHĐĐBĐ ngày 11/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Kết luận số 1437-KL/TU ngày 03/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XIV) về phương án quy hoạch khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Thông báo số 767/HĐTĐ-KTHTĐT ngày 19/6/2025 về việc Thông báo kết luận của Hội đồng thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố Phan Thiết về nội dung Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 773/TTr-KTHTĐT ngày 20/6/2025 và Báo cáo kết quả thẩm định số 772/BCTĐ-KTHTĐT ngày 20/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu vực Đồi Cát Bay và khu vực phụ cận, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a. Phạm vi ranh giới:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch: Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận với tứ cận như sau:

+ Phía Đông: Giáp Biển Đông và Quy hoạch đất du lịch;

+ Phía Tây: Giáp đường Võ Nguyên Giáp và Quy hoạch đất nhóm nhà ở;

+ Phía Nam: Giáp đường Võ Nguyên Giáp;

+ Phía Bắc: Giáp Quy hoạch đất giao thông.

b. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 115,5 ha.

- Quy mô du khách và nhân viên dự kiến: Khoảng 9.610 người.

3. Tính chất, mục tiêu:

Theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND thành phố Phan Thiết phê duyệt tại Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 01/4/2025.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Khu đất được quy hoạch có tổng diện tích đất 115,5 ha (1.154.899,38 m²), có chức năng chính là thắng cảnh du lịch; khu dịch vụ, vui chơi giải trí cộng đồng, dã ngoại cắm trại; quảng trường tổ chức sự kiện, bãi xe,... bao gồm các chức năng sau:

4.1. Đồi Cát Bay:

Là khu vực có diện tích 378.992,59 m², chiếm 32,8% khu vực lập quy hoạch. Đây là khu vực đặc biệt quan trọng trong tổng thể quy hoạch, có nhiệm vụ bảo tồn nguyên vẹn hiện trạng địa hình Đồi Cát Bay tự nhiên, bao gồm các đồi cát có giá trị địa mạo độc đáo. Mọi hoạt động xây dựng trong khu vực này bị hạn chế tối đa, chỉ cho phép tổ chức các hoạt động tham quan, nghiên cứu khoa học, giáo dục môi trường, theo hình thức không xâm lấn.

4.2. Khu dự trữ phát triển Đồi Cát Bay

Là khu vực có diện tích 144.197,43 m², chiếm 12,5% khu vực lập quy hoạch. Là vùng chuyển tiếp giữa khu bảo tồn nghiêm ngặt và các khu chức năng khác.

4.3. Khu thương mại – dịch vụ tổng hợp (TMDV):

Tổng diện tích: 122.119,50 m² (chiếm 10,6%), được chia thành 5 tiểu khu chức năng:

- Thương mại dịch vụ 1 (Khu khách sạn, hội nghị).
- Thương mại dịch vụ 2 (Bảo tàng Cát).
- Thương mại dịch vụ 3 – (Chợ Ba Tư).
- Thương mại dịch vụ 4 – (Phim trường).
- Thương mại dịch vụ 5.

4.4. Đất lâm nghiệp (DLN):

Diện tích: 253.078,72 m² (chiếm 21,9%). Là vùng rừng trồng, rừng hỗn giao hoặc vùng cây bụi bản địa – có vai trò giữ đất, chống xói mòn, chống cát bay và điều hòa khí hậu khu vực. Giữ vai trò như “vành đai sinh thái” bao quanh lõi bảo tồn, đảm bảo tính liên tục sinh học của hệ sinh thái địa phương. Các loại cây được khuyến nghị trồng bao gồm phi lao, dương liễu, keo lá tràm, kết hợp thảm cỏ chắn cát.

4.5. Quảng trường (QT-01, QT-02):

Tổng diện tích: 65.679,26 m² (chiếm 5,7%). Là các không gian công cộng mở, bố trí tại vị trí trung tâm và cửa ngõ dự án. Có thể tổ chức lễ hội, trình diễn văn hóa dân gian, hoạt động cộng đồng, chợ phiên,... Kết nối trực tiếp với trục giao thông chính, các công trình dịch vụ, tạo tính liên kết không gian.

4.6. Công viên chuyên đề – Khu cắm trại (CVCD):

Diện tích: 65.930,92 m² (chiếm 5,7%). Cho phép xây dựng tối đa 25% diện tích, cao tối đa 1 tầng. Là không gian phục vụ du lịch trải nghiệm: lều trại, caravan, dã ngoại, giáo dục sinh thái cho học sinh – sinh viên. Có thể tích hợp các trò chơi nhẹ ngoài trời, tuyển đi bộ xuyên cát, đài ngắm cảnh,...

4.7. Công viên cây xanh cảnh quan:

Diện tích: 25.176,95 m² (chiếm 2,2%). Là hệ thống cây xanh phân tán trong các khu chức năng khác, tạo mảng xanh đậm, tầm nhìn thoáng và điều hòa không khí. Thiết kế theo hướng công viên mở – không rào chắn – tăng tính tiếp cận cho người dân và du khách.

4.8. Hạ tầng kỹ thuật:

Diện tích: 6.651,54 m² (chiếm 0,58%). Bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ, trạm cấp điện, cấp nước, hệ thống thu gom rác,...

4.9. Đất du lịch:

Diện tích: 8.288,44 m² (chiếm 0,7%). Khu vực này phục vụ trực tiếp cho hoạt động du lịch, tắm biển và trải nghiệm dịch vụ của du khách. Quy hoạch cho phép xây dựng các công trình dịch vụ du lịch thấp tầng, kết hợp shophouse (nhà phố thương mại) – trong đó tầng trệt có thể kinh doanh café, nhà hàng, lưu niệm, tour du lịch. Kiến trúc được định hướng thống nhất phong cách vùng biển, thoáng đãng, thân thiện và thiết kế mở ra biển. Đây là không gian sôi động, là điểm kết nối giữa tuyến du lịch nội khu và các hoạt động ven bờ như tắm biển, thể thao nước, dạo bộ ven biển,...

4.10. Bãi xe (BX):

Diện tích: 22.480,28 m² (chiếm 1,95%). Bố trí bãi đậu xe chính, kết hợp xe buýt điện nội khu.

4.11. Giao thông (GT):

Diện tích: 62.303,75 m² (chiếm 5,4%). Gồm trục đường chính, các tuyến nội khu và lối đi bộ.

BẢNG QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG				
STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	Đồi Cát Bay	BVCQ-01	378.992,59	32,82%
2	Khu dự trữ phát triển Đồi Cát Bay	BVCQ-02	144.197,43	12,49%
3	Thương mại dịch vụ tổng hợp		122.119,50	10,57%
3.1	Thương mại dịch vụ 1 (Hotel & Mice)	TMDV-1	17.939,87	

BẢNG QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG				
STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
3.2	Thương mại dịch vụ 2 (Bảo tàng cát)	TMDV-2	25.525,70	
3.3	Thương mại dịch vụ 3 (Chợ Ba Tư)	TMDV-3	42.311,94	
3.4	Thương mại dịch vụ 4 (Phim trường)	TMDV-4	24.858,14	
3.5	Thương mại dịch vụ 5 (Nhà hiện hữu tôn tạo)	TMDV-5	11.483,85	
4	Đất lâm nghiệp	DLN	253.078,72	21,91%
5	Quảng trường		65.679,26	5,69%
5.1	Quảng trường 1	QT-01	44.509,45	
5.2	Quảng trường 2	QT-02	21.169,81	
6	Khu cắm trại dã ngoại, công viên chuyên đề	CVCD	65.930,92	5,71%
7	Công viên cây xanh		25.176,95	2,18%
7.1	Công viên cây xanh 1	CVCX-1	13.920,09	
7.2	Công viên cây xanh 2	CVCX-2	2.073,97	
7.3	Công viên cây xanh 3	CVCX-3	2.067,09	
7.4	Công viên cây xanh 4	CVCX-4	4.345,45	
7.5	Công viên cây xanh 5	CVCX-5	2.770,35	
8	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	6.651,54	0,58%
8.1	Hạ tầng kỹ thuật 1	HTKT-1	5.201,82	
8.2	Hạ tầng kỹ thuật 2	HTKT-2	326,29	
8.3	Hạ tầng kỹ thuật 3	HTKT-3	300,23	
8.4	Hạ tầng kỹ thuật 4	HTKT-4	417,29	
8.5	Hạ tầng kỹ thuật 5	HTKT-5	405,91	
9	Đất du lịch	DDL	8.288,44	0,72%
10	Bãi xe		22.480,28	1,95%
10.1	Bãi xe 01	BX-01	10.770,19	
10.2	Bãi xe 02	BX-02	7.997,40	

BẢNG QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG				
STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
10.3	Bãi xe 03	BX-03	3.712,69	
11	Giao thông		62.303,75	5,39%
11.1	Giao thông nội khu		21.486,80	
11.2	Giao thông đô thị		40.816,95	
TỔNG CỘNG			1.154.899,38	100,00%

5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

5.1.1. Đồi Cát Bay:

Nguyên tắc tổ chức không gian: Bảo tồn tuyệt đối địa hình, đặc điểm tự nhiên, không thay đổi cao độ và kết cấu địa hình cồn cát. Không xây dựng công trình kiên cố.

Tổ chức các hoạt động trải nghiệm và giải trí ngoài trời, sử dụng hình thức không gian mở, kết cấu nhẹ, dễ tháo dỡ, có thể thích nghi với chuyển động và thay đổi của địa hình cát. Có các giải pháp như bảo vệ lớp cát mịn bề mặt, kiểm soát dòng du khách, không tổ chức giao thông cơ giới trong phạm vi đồi cát.

5.1.2. Đất dự trữ mở rộng Đồi Cát Bay:

Là khu đất tạm thời chưa khai thác, được giữ nguyên địa hình cát và thực vật hiện có, có thể sử dụng làm khu vực trồng cây bản địa, cải tạo cảnh quan và phục vụ công tác bảo tồn cát động.

5.1.3. Đất lâm nghiệp:

Duy trì toàn bộ diện tích rừng hiện hữu, đóng vai trò sinh thái – cảnh quan và bảo vệ môi trường. Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý có trách nhiệm chăm sóc, bảo vệ, phòng chống cháy rừng.

5.1.4. Khu cắm trại dã ngoại, công viên:

Cho phép tổ chức các hoạt động du lịch sinh thái dưới tán rừng, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến cấu trúc rừng.

Hệ thống đường dạo rừng: Thiết kế theo nguyên tắc uốn lượn, bám sát địa hình tự nhiên, rộng trung bình 1,2–2,5m, lát đá dăm hoặc gỗ nhựa tái chế, kết nối các điểm nghỉ, chòi ngắm cảnh và khu sinh hoạt cộng đồng.

Bố trí các tiêu cảnh mộc mạc như ghế đá, biển chỉ dẫn, thùng rác phân loại, các bảng thông tin giáo dục môi trường và sinh thái rừng bản địa.

5.1.5. Khu thương mại – dịch vụ tổng hợp:

Vị trí bố trí: Tập trung tại các trục đường chính và khu vực phía Tây khu quy hoạch, nơi có điều kiện tiếp cận giao thông tốt nhưng không cản trở hướng gió Tây Nam vào khu Đồi Cát Bay. Các công trình tại đây phục vụ nhu cầu lưu trú, ăn uống, mua sắm và tổ chức tour du lịch như: Trung tâm điều hành – hỗ trợ khách tham quan; Khu dịch vụ: bán đồ lưu niệm, cho thuê ván trượt, dụng cụ chơi cát, câu lạc bộ dù lượn, trò chơi dân gian; Khách sạn – nhà nghỉ hướng biển, mật độ xây dựng thấp, có sân vườn và tiện ích mở; Nhà hàng – cà phê – quán bar bãi biển: thiết kế mở, gần quảng trường và các tuyến đường chính, kết nối trực tiếp với bãi tắm.

Thiết kế kiến trúc: Mang phong cách nhiệt đới, sử dụng mái nghiêng, vật liệu địa phương (gạch nung, gỗ, đá tự nhiên), kết hợp cây xanh mặt đứng và sân vườn nội bộ.

5.1.6. Quảng trường:

Là điểm hội tụ, giao thoa giữa các khu chức năng, có thể tổ chức các sự kiện lớn như lễ hội cát, triển lãm ngoài trời, chương trình văn hóa – nghệ thuật, hoạt động team building quy mô lớn.

Sàn quảng trường bằng gạch nung chống trượt, điểm nhấn là sân khấu tròn bán kiên cố, có hệ thống âm thanh – ánh sáng tích hợp âm sàn.

Quảng trường bố trí nhiều ghế đá, vòi nước uống công cộng, quầy thông tin và trạm y tế lưu động phục vụ sự kiện.

Quảng trường bố trí 01 tầng hầm là nơi để xe cho du khách và nhân dân đến tham quan, du lịch.

5.1.7. Bãi xe tập trung:

Bố trí về phía rìa Tây Bắc khu quy hoạch, thuận lợi cho xe lớn ra vào và cách xa khu đồi cát để không ảnh hưởng cảnh quan.

Sử dụng giải pháp mái che xanh (dàn leo, panel năng lượng mặt trời), mặt nền gạch block thấm nước và bố trí đèn năng lượng mặt trời.

5.1.8. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống trạm điện, cấp thoát nước, bể chứa, thu gom rác,... được bố trí gọn trong các cụm kỹ thuật riêng biệt, có hàng rào cây xanh che chắn, đảm bảo vận hành hiệu quả mà không ảnh hưởng đến cảm quan du lịch.

5.2. Tổ chức cây xanh cảnh quan:

- Tổ chức hệ thống cây xanh cần nghiên cứu bố cục không gian kiến trúc, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh và các tiện ích để người dân có thể tham quan, đi dạo, luyện tập thể thao,...

- Nghiên cứu trồng các loại cây phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu của khu vực, có khả năng chống chịu được gió bão. Khuyến khích trồng các loại cây đặc trưng của khu vực.

5.3. Chiều sáng, tiện ích cảnh quan:

- Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp đối với các khu chức năng khác nhau, đảm bảo yêu cầu về tiết kiệm năng lượng.
- Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.
- Công trình sử dụng công nghệ tiên tiến (công nghệ xanh), tiết kiệm năng lượng (dùng đèn Led sử dụng năng lượng mặt trời cho chiếu sáng,...).

6. Quy hoạch không gian ngầm:

- Đối với các công trình ngầm sẽ tập trung sử dụng vào mục đích phục vụ cho các chức năng cần thiết của công trình đó như bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật,... với mục tiêu tăng hiệu quả sử dụng đất.
- Quy hoạch các công trình có xây dựng tầng hầm: Quảng trường 02 khu vực phía biển được quy hoạch 01 tầng hầm, làm nơi đỗ xe cho du khách và nhân dân địa phương có nhu cầu tham quan, du lịch,... đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

Tuyến giao thông tiếp cận chính là đường Võ Nguyên Giáp. Bên cạnh đó, cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường giao thông cấp khu vực và nội bộ, để hoàn thiện mạng lưới đường khu dân cư nhằm kết nối thuận tiện các khu chức năng trong khu vực với nhau và các khu vực lân cận.

Mạng lưới đường giao thông nội bộ: được hình thành và phát triển dựa trên trục đường chính. Các tuyến đường nội bộ tạo thành, với khả năng tiếp cận đến từng lô chức năng trong khu dân cư, kết nối linh hoạt và nhanh chóng với các tuyến đường giao thông đối ngoại.

Lộ giới và chiều dài các tuyến đường giao thông được thể hiện cụ thể trong bảng dưới đây:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG									
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	KÍCH THƯỚC MẶT CẮT				
					CHỈ GIỚI XÂY DỰNG TRÁI (M)	VỈA HÈ TRÁI (M)	MẶT ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ PHẢI (M)	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG PHẢI (M)
I	GIAO THÔNG ĐÔ THỊ								
1	ĐƯỜNG XUÂN THỦY	1-1	474.90	25.00	8.50	5.00	15.00	5.00	8.50
2	ĐƯỜNG D1	3-3	592.92	15.00	6.00	4.00	7.00	4.00	6.00

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG									
STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	KÍCH THƯỚC MẶT CẮT				
					CHỈ GIỚI XÂY DỰNG TRÁI (M)	VỈA HÈ TRÁI (M)	MẶT ĐƯỜNG (M)	VỈA HÈ PHẢI (M)	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG PHẢI (M)
3	ĐƯỜNG D2	3-3	867.12	15.00	6.00	4.00	7.00	4.00	6.00
4	ĐƯỜNG N2	6-6	243.90	17.00			8.00	9.00	6.00
5	ĐƯỜNG N3	7-7	94.86	15.00			11.00	4.00	6.00
6	ĐƯỜNG D7	8-8	358.45	10.00			10.00		
II	GIAO THÔNG NỘI KHU								
1	ĐƯỜNG D3	4-4	574.16	15.00		4.00	7.00	4.00	6.00
2	ĐƯỜNG D4	2-2	84.23	18.00	6.00	4.00	10.00	4.00	6.00
3	ĐƯỜNG D5	5-5	360.10	13.00	6.00	4.00	5.00	4.00	
4	ĐƯỜNG D6	5-5	415.64	13.00		4.00	5.00	4.00	6.00
5	ĐƯỜNG N1	5-5	108.92	13.00	6.00	4.00	5.00	4.00	

7.2. San nền:

- Tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Phan Thiết, phù hợp với cao độ quy hoạch phân khu của khu vực đã được phê duyệt, đồng thời bám sát địa hình tự nhiên.

- Phía đồi của đường Võ Nguyên Giáp: Địa hình có hướng dốc chủ yếu theo hướng Tây Bắc – Đông Nam. Phía Bắc có cao độ cao nhất là +114.00, phía Nam có cao độ thấp nhất là +26.43.

- Phía biển của đường Võ Nguyên Giáp: Địa hình có hướng dốc chủ yếu theo hướng Tây – Đông. Phía Tây có cao độ cao nhất là +31.18, phía Đông có cao độ thấp nhất là +3.67.

7.3. Thoát nước mưa:

Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi tùy vị trí và kích thước của cống. Sử dụng cống BTCT cho hệ thống thoát nước mưa.

Thiết kế thoát nước mưa bám sát cao độ san nền, đảm bảo thoát nước nhanh và không ngập úng, thiết kế tính toán để giảm tốc độ dòng chảy cho các tuyến cống có độ dốc lớn, đảm bảo độ bền và an toàn thoát nước. Hệ thống cống bao gồm cống tròn BTCT D400, D600, D800.

Hướng đầu nổi thoát nước mưa: Phía đồi đường Võ Nguyên Giáp, nước mưa được thu gom và đầu nổi với hệ thống thoát nước mưa trên đường Võ Nguyên Giáp; Khu vực phía biển (khu du lịch Thanh Thiếu Niên), nước mưa được thu gom và thông qua cửa xả đổ ra biển.

7.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

7.4.1. Chỉ tiêu thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt 100% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.

Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người.ngđ.

Tổng lưu lượng nước thải: Khoảng 1.293,1 m³/ngày.đêm.

Tổng khối lượng rác thải: Khoảng 12,49 tấn/ngày.

7.4.2. Quy hoạch mạng lưới thoát nước và xử lý chất thải rắn:

a. Thoát nước thải:

- Nguyên tắc: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt phải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa, nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn theo đúng quy định hiện hành.

- Giải pháp kỹ thuật: Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt được thoát ra từ các thiết bị vệ sinh sau đó chảy vào bể tự hoại rồi đến hố thu nước thải tập trung, với các công trình có cos cao độ công trình thấp hơn cao độ của hệ thống thoát nước thải bên ngoài nên sử dụng hệ thống bơm nước thải để chuyển tiếp vào hố thu nước thải tập trung sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Bố trí hai trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch: Khu vực phía đồi đường Võ Nguyên Giáp, bố trí trạm XLNT có công suất Q=1250 m³/ngày đêm. Khu vực phía biển đường Võ Nguyên Giáp, bố trí trạm XLNT có công suất Q=80 m³/ngày đêm. Nước thải được thu gom về và xử lý đạt yêu cầu tại Cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT sau đó nước thải sau xử lý được đầu nổi vào hệ thống nước thải của khu vực và dẫn ra điểm xả thải theo quy định.

b. Xử lý chất thải rắn:

Phương án thu gom: Phân loại rác tại nguồn, tách riêng rác hữu cơ có thể phân hủy và rác vô cơ để thuận lợi cho xử lý, tái chế. Được thu gom tại các thùng rác công cộng và đưa đến nơi xử lý rác 1 lần/ngày. Rác được thu gom về khu liên hợp xử lý rác thải thành phố.

7.5. Cấp nước:

a. Nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 1.616,6 m³/ngđ.

- Nguồn cấp:

+ Nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước Phan Thiết thông qua đường ống cấp nước Ø315 dọc theo đường Võ Nguyên Giáp (ĐT 706B) cấp tới khu vực quy hoạch.

+ Định hướng đầu nối dài hạn cấp nước: Từ nhà máy nước Phan Thiết thuộc phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết; sử dụng nguồn nước thô từ sông Cà Ty, hồ Sông Quao và hồ Cà Giang qua nhà máy xử lý có công suất quy hoạch đến năm 2040 là 100.000 m³/ngày-đêm; thông qua các đường ống chuyển tải và trạm bơm tăng áp dọc theo đường Võ Nguyên Giáp (ĐT 706B) và nhà máy nước Cà Giang thuộc xã Hàm Hiệp, huyện Hàm Thuận Bắc; sử dụng nguồn nước thô từ hồ Cà Giang và hồ Sông Quao qua nhà máy xử lý có công suất quy hoạch đến năm 2040 là 60.000 m³/ngày-đêm. Nhà máy nước Cà Giang sẽ tiếp nước cho nhà máy nước Phan Thiết để đảm bảo nhu cầu sử dụng nước cho khu quy hoạch.

b. Giải pháp cấp nước:

Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu. Nước được dẫn từ tuyến ống cấp nước của khu vực. Sử dụng đường ống cấp nước có đường kính D100 cấp nước đến các công trình trong khu quy hoạch.

Áp lực tối thiểu tại điểm bất lợi nhất trên mạng lưới là 10m. Các đường ống ít đi qua mặt cắt ngang đường phố, ngã giao nhau, ít gấp khúc co. Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và ống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.

Bố trí bể chứa ngầm dành cho sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy. Ống cấp nước chôn sâu tối thiểu 0,7m tính tới đỉnh cống, ống cấp nước dùng ống HDPE, để thuận tiện cho việc cung cấp nước

7.6. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

a. Nhu cầu phụ tải điện dự kiến:

- Nhu cầu công suất điện $P = 12.349 \text{ kW}$.
- Tổng công suất lắp đặt $S = 14.500 \text{ kVA}$.

b. Nguồn điện:

Nguồn cấp: Trạm biến áp 110/22kV Mũi Né thông qua tuyến đường dây 22kV hiện hữu trên đường Võ Nguyên Giáp.

c. Bố trí trạm biến áp:

- Bố trí trạm biến áp dạng trạm hợp bộ, sử dụng trạm có công suất từ 250kVA – 5000kVA để đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu cho khu quy hoạch.
- Đường dây hạ thế 0,4KV: Thiết kế thành các nhánh xuất phát từ trạm biến áp chạy dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch đến các tủ điện để cung cấp cho các hạng mục công trình. Sử dụng mạng lưới đường dây hạ thế 0,4kV đi ngầm.

d. Hệ thống chiếu sáng: Bố trí trụ chiếu sáng với khoảng cách 25 – 30m, sử dụng trụ có chiều cao từ 8 – 12m. Ngoài ra, khu quy hoạch có tính chất là phục vụ du lịch, cần ưu tiên bố trí thêm hệ thống đèn phụ chiếu sáng cho lối đi bộ. Cấp điện sử dụng được đi ngầm, sử dụng các đèn led hiệu suất cao và tiết kiệm điện. Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng các khu dịch vụ được lấy từ trạm biến áp hiện có.

7.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

a. Nguồn cung cấp:

Hệ thống TTLL khu quy hoạch là hệ thống ngầm từ viễn thông Phan Thiết đến thông qua tuyến TTLL dọc đường Võ Nguyên Giáp.

b. Xác định nhu cầu thông tin liên lạc: Dự kiến nhu cầu thuê bao trong khu quy hoạch: 1.130 thuê bao.

c. Bố trí đường dây:

Để phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc, các dịch vụ thông tin hiện đại tại chỗ khu tái định cư sử dụng các tủ cáp nổi và các tủ cáp phân phối đến các công trình.

Tủ cáp chính và các tủ cáp phân phối được đặt trên vỉa hè và được thiết kế nhỏ gọn để tạo mỹ quan cho khu quy hoạch.

Hệ thống cáp chính và cáp phân phối sử dụng là cáp quang, cáp được đi luôn trong ống PVC chôn ngầm, đối với các tuyến thông tin liên lạc, đường nhánh đường vào nhà sẽ được đặt trong hệ thống ống gen bằng nhựa.

7.8. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan, chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo từng tuyến đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

8.1. Nguồn gây ô nhiễm:

- Bụi do quá trình san ủi mặt bằng, từ các phương tiện san lấp, vật liệu rơi vãi khi vận chuyển.

- Tiếng ồn do các phương tiện giao thông vận tải, vận hành máy móc thiết bị, vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu,...

- Chất thải sinh hoạt do hoạt động của công nhân làm việc công trường.

8.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a. Trong giai đoạn thi công: Bố trí các máy móc thiết bị làm việc ở những khoảng cách hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn, không chế bụi, nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công.

b. Trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

- Đối với môi trường không khí: Thực hiện biện pháp quản lý và hỗ trợ; đảm bảo lộ giới đúng theo quy hoạch, trồng cây xanh nhằm hạn chế ô nhiễm không khí như hút bụi, lọc sạch không khí, che chắn tiếng ồn và giảm nhiệt độ không khí.

- Đối với nước thải sinh hoạt: Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường; xây dựng bể thu gom xử lý với quy mô phù hợp.

- Đối với chất thải rắn: Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

- Phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét cho các công trình và thiết kế đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực dự án: Không chế và giới hạn chất thải, không vượt quá khả năng tự làm sạch của tự nhiên. Thường xuyên kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng các thiết bị hạ tầng kỹ thuật.

8.3. Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về môi trường trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

9.1. Về kiến trúc cảnh quan:

Tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021/BXD và các quy hoạch phân khu tại khu vực được duyệt.

9.2. Về hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, các yêu cầu khác theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- San nền: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp (việc vận chuyển đất, cát (nếu có) ra khỏi khu vực dự án phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền).

- Thoát nước mưa: Đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích khu vực quy hoạch, thoát nước nhanh chóng và triệt để.

- Giao thông: Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành, các yêu cầu về thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông.

- Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho sinh hoạt và ăn uống theo yêu cầu của Quy chuẩn cấp nước về sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị, ... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

- + Thoát nước bẩn: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới các công trình khác.

- + Vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt.

- Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

- Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, các yêu cầu chống

sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định tại QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, Chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do Chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Trong giai đoạn đầu tư các công trình trong phạm vi dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

9.3. 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 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết kèm theo Quyết định này.

2. UBND phường Mũi Né có trách nhiệm:

- Phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố triển khai công bố công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố, công khai thực hiện theo quy định.

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng thành phố có trách nhiệm:

Chủ động liên hệ, phối hợp với UBND phường Mũi Né triển khai công bố công khai đồ án quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng thành phố, Chủ tịch UBND các phường Mũi Né và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- CT, PCT UBND tp;
- Phó Chánh Văn phòng (ĐT);
- Bộ phận TN&TKQ;
- Lưu: VT, QHĐT (Nam.).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Nguyễn Hoàng Tân