

CÔNG TY CỔ PHẦN PHƯƠNG MAI

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG
của dự án
KHU DU LỊCH DỐC LẾT – PHƯƠNG MAI
Địa chỉ: Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa

KHÁNH HOÀ, THÁNG 08 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHƯƠNG MAI

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG
của dự án
KHU DU LỊCH DỐC LẾT – PHƯƠNG MAI

Địa chỉ: Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa

CHỦ DỰ ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHƯƠNG MAI



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Đỗ Thanh Tú

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN TÀI NGUYÊN MÔI
TRƯỜNG VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Trần Văn Hương

KHÁNH HOÀ, THÁNG 08 NĂM 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
DANH MỤC CÁC TỪ VÀ KÍ HIỆU VIẾT TẮT	5
DANH MỤC CÁC BẢNG	6
DANH MỤC HÌNH VẼ	7
MỞ ĐẦU	8
1. XUẤT XỨ CỦA DỰ ÁN	8
1.1. Thông tin chung của dự án	8
1.3 Sự phù hợp của dự án với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch của pháp luật về bảo vệ môi trường; đa dạng sinh học; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan	9
2. Căn cứ pháp lý và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)9	
2.1. Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM.....	9
2.2.Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án	12
2.3. Các tài liệu, dữ liệu do chủ đầu tư tự tạo lập được sử dụng trong quá trình đánh giá tác động môi trường.....	13
3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường.....	13
TÓM TẮT DỰ ÁN.....	17
1.1. Thông tin về dự án	17
1.1.1. Tên dự án.....	17
1.1.2. Chủ dự án, địa chỉ và phương tiện liên hệ với chủ dự án; người đại diện theo pháp luật của chủ dự án; nguồn vốn và tiến độ thực hiện dự án	17
1.1.3. Vị trí địa lý, các đối tượng kinh tế - xã hội và các đối tượng khác có khả năng bị tác động bởi dự án	17
1.1.3.1. Vị trí dự án.....	17
1.1.3.2. Hiện trạng khu vực dự án.....	23
1.1.3.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của dự án.....	26
1.1.4. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường	27
1.1.5. Mục tiêu, quy mô và loại hình dự án	28
1.1.5.1. Mục tiêu của dự án.....	28
1.1.5.2. Quy mô dự án	28
1.2. Tổng mức đầu tư, tiến độ thực thực hiện dự án	61
1.2.1. Tổng mức đầu tư.....	61

1.2.2. Tiến độ thực hiện dự án	62
CHƯƠNG 2.....	63
ĐIỀU KIỆN MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	63
2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	63
2.1.1. Điều kiện tự nhiên khu vực triển khai dự án.....	63
2.1.1.1. Đặc điểm địa hình, địa mạo	63
2.1.1.2. Đặc điểm địa chất, thủy văn.....	63
2.1.1.3. Điều kiện về khí hậu, khí tượng khu vực	64
2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án..	65
2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường	65
2.2.1.1. Vị trí thu mẫu môi trường.....	65
2.2.1.2. Hiện trạng chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn	67
2.2.1.3. Hiện trạng chất lượng môi trường nước biển	69
2.2.1.4. Hiện trạng chất lượng môi trường nước dưới đất.....	70
2.2.2. Hiện trạng đa dạng sinh học.....	71
2.3. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án.....	72
CHƯƠNG 3.....	74
ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG	74
3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án.....	74
3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động	74
3.1.1.1. Tác động do công tác giải phóng mặt bằng.....	75
3.1.1.2. Tác động đến môi trường không khí.....	76
3.1.1.3. Tác động của tiếng ồn và độ rung.....	79
3.1.1.4. Tác động đến môi trường nước.....	80
3.1.1.5. Tác động đến môi trường đất.....	83
3.1.1.6. Tác động do chất thải rắn.....	83
3.1.1.7. Tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án	84
3.1.1.8. Dự báo tác động gây nên bởi các rủi ro, sự cố của dự án.....	85
3.1.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện	86
3.1.2.1. Giảm thiểu tác động từ công tác đền bù.....	86
3.1.2.2. Giảm thiểu tác động từ công tác giải phóng mặt bằng	86
3.1.2.3. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí.....	86
3.1.2.4. Giảm thiểu tác động đối với tiếng ồn và độ rung	88
3.1.2.5. Giảm thiểu tác động từ các máy móc, thiết bị thi công	89

3.1.2.6. Giảm thiểu tiếng ồn và rung động.....	89
3.1.2.7. Giảm thiểu tác động do nước thải	90
3.1.2.8. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn	91
3.1.2.9. Giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án.....	92
3.1.2.10. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố của dự án.....	93
3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động.....	94
3.2.1. Đánh giá các tác động.....	94
3.2.1.1. Đối với khí thải	94
3.2.1.2. Đối với nước thải	95
3.2.1.5. Đánh giá tác động do sự cố, rủi ro	99
3.2.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện	101
3.2.2.1. Giảm thiểu tác động đối với khí thải.....	101
3.2.2.2. Giảm thiểu tác động đối với nước thải.....	102
3.2.2.3. Giảm thiểu tác động đối với chất thải rắn	104
3.2.2.4. Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung.....	106
3.2.2.5. Biện pháp ứng phó sự cố, rủi ro	106
3.3. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo	108
CHƯƠNG 4.....	109
PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN.....	109
BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC	109
CHƯƠNG 5.....	110
CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG	110
5.1. Chương trình quản lý môi trường của dự án	110
5.2. Chương trình giám sát môi trường	111
5.2.1. Giai đoạn xây dựng.....	111
5.2.2. Giai đoạn hoạt động.....	111
5.2.2.1. Vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý nước thải	111
5.2.2.2. Giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành thương mại.....	113
5.2.2.3. Quản lý, giám sát chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại	114
CHƯƠNG 6.....	115
KẾT QUẢ THAM VẤN	115
6.1. Tham vấn cộng đồng	115
6.1.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng.....	115
6.1.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử.....	115
6.1.1.2. Tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp.....	115
6.1.1.3. Tham vấn bằng văn bản	116

6.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng.....	116
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	117
1. KẾT LUẬN	117
2. KIẾN NGHỊ.....	117
3. CAM KẾT	117

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ KÍ HIỆU VIẾT TẮT

ATLĐ	: An toàn lao động
BOD ₅	: Nhu cầu oxy sinh hóa đo ở 20 ⁰ C, 5 ngày
BTCT	: Bê tông cốt thép
BNNMT	: Bộ Nông nghiệp và Môi trường
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
COD	: Nhu cầu oxy hóa học
CTNH	: Chất thải nguy hại
CTR	: Chất thải rắn
ĐTM	: Đánh giá tác động môi trường
GĐHĐ	: Giai đoạn hoạt động
GĐXD	: Giai đoạn xây dựng
HC	: Hydro carbon
HT	: Hệ thống
KK	: Không khí
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
NMCT	: Nước mưa chảy tràn
NTSH	: Nước thải sinh hoạt
PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
TSS	: Tổng chất rắn lơ lửng
UBND	: Ủy ban nhân dân
VLXD	: Vật liệu xây dựng
WHO	: Tổ chức Y tế Thế giới
XLNT	: Xử lý nước thải
CPĐD	: Cấp phối đá dăm
NTTS	: Nuôi trồng thủy sản
NVL	: Nguyên vật liệu

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Tọa độ dự án.....	18
Bảng 1.2. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất	24
Bảng 1.3. Bảng thống kê hiện trạng các loại công trình.....	24
Bảng 1.4. Bảng thống kê 04 công trình di tích đình, miếu trong khu vực dự án	25
Bảng 1.5. Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh và quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định 567/QĐ-UBND	29
Bảng 1.6. Bảng cân bằng sử dụng đất.....	33
Bảng 1.7. Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất	35
Bảng 1.8. Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước.....	51
Bảng 1.9. Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước.....	52
Bảng 1.10. Bảng thống kê phụ tải điện	54
Bảng 1. 11. Bảng thống kê đường giao thông.....	57
Bảng 1.12. Các hạng mục công trình thoát nước mưa	60
Bảng 1.13. Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải	61
Bảng 2.1. Kết quả phân tích chất lượng không khí – tiếng ồn	67
Bảng 2.2. Kết quả phân tích chất lượng môi trường nước biển	69
Bảng 2.3. Kết quả phân tích chất lượng nước dưới đất.....	70
Bảng 3.1. Các hoạt động và nguồn gây tác động môi trường có liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án	74
Bảng 3.2. Các tác động do nước thải đến nguồn nước mặt.....	82
Bảng 3.3. Tải lượng chất gây ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt	96
Bảng 3.4. Tác động của tiếng ồn ở các mức ồn khác nhau	98
Bảng 5.1. Kế hoạch quan trắc nước thải HTXLNT sinh hoạt công suất 2.500m ³ /ngày.đêm giai đoạn điều chỉnh hiệu quả	112
Bảng 5.2. Kế hoạch quan trắc nước thải HTXLNT sinh hoạt công suất 2.500m ³ /ngày.đêm giai đoạn vận hành ổn định	112
Bảng 5.3. Kế hoạch vận hành thử nghiệm HTXLNT công suất 250m ³ /ngày.đêm...	113

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1.1. Vị trí dự án.....	23
Hình 1.2. Hình ảnh các công trình tôn giáo trong khu vực dự án.....	26
Hình 1.3. Phối cảnh tổng thể của dự án	49

MỞ ĐẦU

1. XUẤT XỨ CỦA DỰ ÁN

1.1. Thông tin chung của dự án

Khu vực Dốc Lết, tỉnh Khánh Hoà nằm về phía vịnh Vân Phong, là một trong những khu vực có nhiều tiềm năng để phát triển du lịch, đặc biệt với bãi cát mịn thoải trải dài là lợi thế cho du lịch biển. Theo Quyết định 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, KKT này là KKT tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực có vai trò đầu tàu thu hút đầu tư và là động lực phát triển kinh tế cho các vùng lân cận và cho cả nước, trong đó kinh tế biển là nền tảng có cảng trung chuyển container quốc tế và dịch vụ logistics, đô thị, dịch vụ, du lịch, công nghiệp giữ vai trò quan trọng, kết hợp phát triển các ngành kinh tế khác.

Vị trí dự án thuộc phân khu 14 – Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết, hiện nay thuộc phường Đông Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà. Đây là khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển, quy mô dân số đến năm 2040 là 54.000 người, trong đó khoảng 45.500 là dân số thường trú. Việc xây dựng Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai góp phần khai thác tiềm năng du lịch tại nơi đây đáp ứng các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng với chất lượng tốt nhất cho nhân dân địa phương cũng như du khách trong và ngoài nước.

Dự án đã được Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 83/QĐ-KKT ngày 15/7/2019. Tuy nhiên, tiến độ triển khai dự án chậm, nguyên nhân chủ yếu đến từ các vướng mắc về thủ tục pháp lý về đất đai, quy định về hành lang bảo vệ bờ biển và công tác giải phóng mặt bằng...

Thực hiện nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2022; căn cứ theo Nghị định 05/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP, quy mô dự án thuộc Số thứ tự 6, Phụ lục III là đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai” thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Công ty Cổ phần Phương Mai tiến hành lập Báo cáo ĐTM cho dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai” là dự án xây dựng mới, có diện tích 159,83ha tại phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Cơ quan tổ chức có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án phải có quyết định chủ trương đầu tư), báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai do Bộ Nông nghiệp và Môi trường thẩm định.

1.3 Sự phù hợp của dự án với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch bảo tồn đa dạng sinh học quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch của pháp luật về bảo vệ môi trường; đa dạng sinh học; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan

- Dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai phù hợp với Quyết định số 380/2014/QĐ-TTg ngày 17/3/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2030.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hoà.

2. Căn cứ pháp lý và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)

2.1. Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM

(1) Văn bản luật

- Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy ngày 22 tháng 11 năm 2013.

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội.

- Luật an toàn, vệ sinh lao động số 84/2015/QH13 ngày 25/06/2015 của Quốc hội.

- Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ban hành ngày 13/6/2019.

- Bộ luật lao động số 45/2019/QH14 ngày 20/11/2019 của Quốc hội.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 01/01/2020 của Quốc hội.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.
- Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội.
- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 được Quốc Hội thông qua ngày 27/11/2023 có hiệu lực ngày 01/7/2024;

(2) Nghị định

- Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều luật của Luật An toàn, vệ sinh lao động về hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường lao động.
- Nghị định số 145/2020/NĐ-CP ngày 14/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của bộ luật lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động.
- Văn bản hợp nhất số 13/VBHN-BXD ngày 27/04/2020 của Bộ Xây dựng: Nghị định về thoát nước và xử lý nước thải.
- Nghị định số 05/VBHN-BXD ngày 12/7/2023 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
- Văn bản hợp nhất 06/VBHN-BXD ngày 14/8/2023 của Bộ Xây dựng Nghị định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Nghị định số 175/2024/CĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường 2020.
- Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/04/2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển.
- Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước.
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BTNMT năm 2025 ngày 10 tháng 01 năm 2025 hợp nhất Nghị định hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

(3) Thông tư

- Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30/3/2017 của Bộ xây dựng về Quy định quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình.

- Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành xây dựng.

- Thông tư số 40/2018/TT-BCT ngày 30/10/2018 của Bộ Công thương về xây dựng và nội dung các tài liệu quản lý an toàn trong hoạt động dầu khí.

- Thông tư số 03/2019/TT-BXD ngày 30/07/2019 của Bộ xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ trưởng Bộ xây dựng Quy định quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình.

- Thông tư số 36/2019/TT-BLĐTBXH ngày 30/12/2019 của Bộ lao động – Thương binh và Xã hội ban hành mục máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động.

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Thông tư số 06/2021/TT- BXD ngày 30/06/2021 của Bộ xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 01/2023/TT-BTNMT ngày 13/3/2023 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh.

- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 05/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- Thông tư số 06/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

(4) Các quy chuẩn Việt Nam áp dụng

- QCVN 09:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất.

- QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

- QCVN 26:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 27:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

- QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.

- QCVN 10:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển.

- QCVN 40:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- QCVN 14:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

2.2. Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hoà cấp, mã số doanh nghiệp: 4200506898; đăng ký lần đầu: ngày 10 tháng 12 năm 2002; đăng ký thay đổi lần thứ 13, ngày tháng 04 năm 2025.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hoà cấp, mã số dự án: 4204843888; chứng nhận lần đầu: ngày 05 tháng 10 năm 2011; chứng nhận điều chỉnh lần thứ 3: ngày 30 tháng 6 năm 2025.

- Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hoà.

- Quyết định Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai” số 83/QĐ-KKT ngày 15/7/2019 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 829/SNN-KL ngày 20/2/2025 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn gửi Công ty Cổ phần Phương Mai v/v báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng

Dự án Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà.

- Quyết định số 160/QĐ-KKT ngày 17/6/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai, tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hoà.

- Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hoà.

- Quyết định số 28/QĐ-KKTKCN ngày 07/08/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Các tài liệu, dữ liệu do chủ đầu tư tự tạo lập được sử dụng trong quá trình đánh giá tác động môi trường

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch 1/500.
- Báo cáo khảo sát địa chất công trình của dự án.
- Các bản vẽ thiết kế của dự án.
- Các văn bản pháp lý dự án.
- Các số liệu điều tra và đo đạc thực tế tại hiện trường khu vực thực hiện dự án do cơ quan tư vấn phối hợp với chủ đầu tư thực hiện.
- Các tài liệu điều tra về kinh tế - xã hội trong khu vực do cơ quan tư vấn phối hợp với chủ đầu tư thực hiện.
- Kết quả đo đạc, lấy mẫu phân tích các thành phần môi trường.

3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường

Đại diện chủ dự án là Công ty Cổ phần Phương Mai phối hợp với cơ quan tư vấn là Công ty CP Tư vấn đầu tư và Phát triển tài nguyên môi trường Việt Nam tiến hành lập Báo cáo ĐTM cho dự án “Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai”.

Địa chỉ liên hệ cơ quan tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

- Địa chỉ : Số 87 phố Cù Chính Lan, phường Phương Liệt, Tp. Hà Nội
- Đại diện : Ông Trần Văn Hường
- Chức vụ : Giám đốc
- Điện thoại : 0965688286

Trong quá trình lập báo cáo ĐTM, chúng tôi còn nhận được sự giúp đỡ của các cơ quan sau đây:

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường.
- Ban Quản lý Khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa.
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa.
- UBND phường Đông Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hòa.

Danh sách thành viên tham gia lập báo cáo ĐTM của dự án

Stt	Họ và tên	Học vị - Chuyên ngành đào tạo	Chức danh	Nội dung phụ trách trong quá trình lập ĐTM	Chữ ký
Chủ dự án: Công ty Cổ phần Phương Mai					
1	Ông Đỗ Thanh Tú		Tổng Giám đốc	Chủ trì việc lập ĐTM	
Đơn vị tư vấn: Công ty CP Tư vấn đầu tư và Phát triển tài nguyên môi trường Việt Nam					
1	Ông Trần Văn Hưởng	Quản trị kinh doanh	Giám đốc	Chủ trì việc lập ĐTM, quản lý tổng thể quá trình thực hiện báo cáo ĐTM	
2	Bà Nguyễn Thị Hòa	Tiến sỹ Kỹ thuật môi trường, Thạc sỹ Quản lý tài nguyên và môi trường	Nhân viên	Kiểm tra nội dung báo cáo ĐTM	
3	Bà Vũ Thị Lan Anh	Tiến sỹ, chuyên ngành Khoa học Môi trường và Quản lý tài nguyên và môi trường	Nhân viên	Thực hiện báo cáo ĐTM	

Stt	Họ và tên	Học vị - Chuyên ngành đào tạo	Chức danh	Nội dung phụ trách trong quá trình lập ĐTM	Chữ ký
4	Bà Nguyễn Thị Hồng	Thạc sĩ, chuyên ngành Quản lý tài nguyên và môi trường	Nhân viên	Thực hiện báo cáo ĐTM	

Tóm tắt quá trình thực hiện ĐTM

Việc thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án được thực hiện theo các bước sau:

❖ **Bước 1 – Tiếp nhận hồ sơ:** Kiểm tra hồ sơ, tài liệu để làm văn bản yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các nội dung còn thiếu.

❖ **Bước 2 – Thực hiện hồ sơ:** Bao gồm các nội dung sau:

- Thực hiện khảo sát dự án
- Thực hiện lấy mẫu phân tích
- Thực hiện nội dung tham vấn cộng đồng
- Phối hợp với chính quyền UBND phường Đông Ninh Hòa tổ chức họp tham vấn cộng đồng

- Thực hiện và hoàn thiện báo cáo

❖ **Bước 3 – Kiểm tra hồ sơ cấp phòng:**

- Kiểm tra hồ sơ cấp phòng
- In ấn, đóng tập

❖ **Bước 4: Kiểm tra hồ sơ, xác nhận hồ sơ trước thẩm định**

- Lãnh đạo Trung tâm đọc, kiểm tra hồ sơ, ký xác nhận, đóng dấu;
- Chủ đầu tư đọc, kiểm tra hồ sơ, ký xác nhận, đóng dấu

❖ **Bước 5 – Trình nộp thẩm định**

❖ **Bước 6 – Hợp thẩm định**

❖ **Bước 7 – Chỉnh sửa hồ sơ:** Chỉnh sửa hồ sơ theo biên bản họp thẩm định và trình ký hồ sơ

❖ **Bước 8 – Trình nộp:** Hoàn thiện hồ sơ và trình cơ quan quản lý để phê duyệt

4. Phương pháp đánh giá tác động môi trường

(1) Các phương pháp ĐTM:

- Phương pháp thống kê: Thu thập và xử lý các số liệu về điều kiện khí tượng, thủy văn, hiện trạng môi trường và điều kiện kinh tế - xã hội tại khu vực dự án (để làm cơ sở dữ liệu cho việc lập chương 2 của báo cáo).

- Phương pháp đánh giá nhanh theo hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập: Đánh giá nhanh tải lượng các chất gây ô nhiễm theo các hệ số ô nhiễm của WHO: Ước tính tải lượng các chất ô nhiễm từ nước thải sinh hoạt theo hệ số ô nhiễm của WHO (áp dụng cho việc đánh giá mức độ mức độ ô nhiễm tại chương 3).

- Phương pháp so sánh: Đánh giá các tác động trên cơ sở so sánh các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật môi trường Việt Nam (áp dụng cho việc đánh giá mức độ mức độ ô nhiễm tại chương 2, 3).

- Phương pháp lập bảng liệt kê: Phương pháp này sử dụng để lập mối quan hệ giữa các hoạt động của dự án và các tác động môi trường (áp dụng cho việc đánh giá mức độ mức độ ô nhiễm tại chương 3).

- Phương pháp dự báo: Nhằm dự báo trước các ảnh hưởng tích cực cũng như tiêu cực của các hoạt động dự án tác động lên môi trường khu vực xung quanh. Độ tin cậy của phương pháp này khá cao, vì các thành viên tham gia lập báo cáo là các cán bộ có kinh nghiệm về lĩnh vực môi trường, lập báo cáo ĐTM và có tham khảo ý kiến của chuyên gia (sử dụng trong chương 3 của báo cáo).

(2) Các phương pháp khác:

- Phương pháp tham vấn cộng đồng: Phương pháp này sử dụng trong quá trình lấy ý kiến của lãnh đạo chính quyền và nhân dân địa phương tại nơi thực hiện Dự án; Các cơ quan/Tổ chức tại khu vực xung quanh dự án.

- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: Phương pháp này được áp dụng trong quá trình phân tích chất lượng môi trường tại khu vực dự án đều được thực hiện theo đúng hướng dẫn trong các tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN) và quốc tế (ISO) tương ứng.

CHƯƠNG 1

TÓM TẮT DỰ ÁN

1.1. Thông tin về dự án

1.1.1. Tên dự án

KHU DU LỊCH ĐỐC LẾT – PHƯƠNG MAI

1.1.2. Chủ dự án, địa chỉ và phương tiện liên hệ với chủ dự án; người đại diện theo pháp luật của chủ dự án; nguồn vốn và tiến độ thực hiện dự án

- Chủ dự án: Công ty Cổ phần Phương Mai
- Địa chỉ: Tầng 10 Toà nhà Điện lực số 11 Lý Thánh Tôn, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung Kiên
- Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 0974688839 Email: ptk802303@gmail.com
- Nguồn vốn: 4.072.270.000 (Bốn ngàn, không trăm bảy mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu)
- Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (tháng 10/2025 – tháng 10/2028).

1.1.3. Vị trí địa lý, các đối tượng kinh tế - xã hội và các đối tượng khác có khả năng bị tác động bởi dự án

1.1.3.1. Ví trí dư án

Dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai tại phường Đông Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà (Trước đây là phường Ninh Hải, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa) được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND Tỉnh Khánh Hòa có diện tích 162,3322 ha, được điều chỉnh còn 160,25 ha theo văn bản số 628/KKT-QLQH XD ngày 14/6/2019 của ban quản lý Khu Kinh Tế Vân Phong.

Hiện nay, quy mô diện tích khu vực điều chỉnh quy hoạch là 159,83ha; giảm 2,5ha so với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt vào năm 2018 do các điều chỉnh sau:

- + Điều chỉnh ranh giới quy hoạch do chồng lấn với dự án mở rộng tuyến đường tỉnh 652B nằm ở phía Tây dự án (thuộc Khu 1) theo Thông báo số 2603/TB-KKT của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc Thông báo Kết luận của Phó Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại cuộc họp rà soát tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai.
- + Điều chỉnh ranh giới quy hoạch do chồng lấn với khu đất bán đấu giá của UBND thị xã nằm ở phía Đông dự án (thuộc Khu 1) theo Biên bản làm việc ngày

18/4/2025 tại UBND phường Ninh Hải về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai.

+ Điều chỉnh ranh giới liên quan đến khu vực Mũi Dù nằm trong hành lang an toàn bảo vệ bờ biển theo QĐ số 1242/QĐ-UBND ngày 11/5/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa nằm ở phía Bắc dự án (thuộc Khu 2).

Như vậy, diện tích dự án sau khi điều chỉnh có diện tích 159,83ha, bao gồm 2 khu có tứ cận như sau:

- Khu 1 có quy mô diện tích là 126,10 ha:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông và một phần khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây: Giáp núi Đông Bò;
- + Phía Nam: Giáp dự án Khu du lịch Dốc Lết và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- Khu 2 có quy mô diện tích là 33,73 ha:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp núi Cẩm;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Bắc: Giáp núi Cẩm và núi Mùi Ông.

Bảng 1.1. Tọa độ dự án

Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108 ⁰ 15'		Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108 ⁰ 15'	
		X(m)	Y(m)			X(m)	Y(m)
1	T1	1388491,85	606305,83	118	T69	1390809,11	607937,66
2	T1A	1388516,93	606042,63	119	T70	1390804,48	607982,03
3	T2	1388607,01	606005,27	120	T71	1390746,20	607975,02
4	T3	1388695,71	606009,67	121	T71A	1390734,18	607954,50
5	T3A	1388749,29	606033,86	122	T72	1390733,13	607918,38
6	T4	1389198,60	606107,16	123	T73	1390783,80	607638,08
7	T5	1389223,90	606061,54	124	T74	1390786,70	607579,77
8	T6	1389199,32	606045,13	125	T75	1390820,84	607470,31
9	T7	1389190,14	606000,07	126	T76	1390827,28	607363,13
10	T8	1389134,04	605966,11	127	T77	1390812,10	607208,35

Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'		Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'	
		X(m)	Y(m)			X(m)	Y(m)
11	T9	1389166,44	605852,44	128	T78	1390782,04	607126,44
12	T10	1389197,44	605630,75	129	T79	1390702,76	607043,21
13	T11	1389201,51	605475,00	130	T79A	1390721,37	606991,44
14	T12	1389256,43	605288,60	131	T80	1390762,54	606875,68
15	T13	1389302,08	605240,33	132	T80A	1390761,06	606835,15
16	T14	1389318,56	605119,21	133	T80B	1390753,84	606804,09
17	T14A	1389370,72	605046,56	134	T81	1390734,38	606768,14
18	T15	1389350,92	605015,81	135	T81A	1390715,31	606746,75
19	T15A	1389482,96	604949,88	136	T81B	1390696,95	606729,55
20	T15B	1389497,36	604946,45	137	T81C	1390653,56	606700,65
21	T15C	1389526,50	604950,87	138	T82	1390564,91	606644,17
22	T16	1389583,75	604976,98	139	T"82	1390469,14	606583,93
23	T17	1389571,23	605106,96	140	T"82A	1390463,60	606580,44
24	T17A	1389543,73	605141,73	141	T""82	1390330,68	606496,90
25	T18	1389512,24	605163,17	142	T""82A	1390273,94	606466,06
26	T18A	1389543,36	605242,57	143	T""82	1390209,77	606431,18
27	T19	1389562,96	605334,67	144	T83A	1390125,18	606385,21
28	T20	1389634,08	605436,34	145	T83	1390103,37	606373,02
29	T20A	1389697,37	605492,37	146	T'84	1390062,13	606441,54
30	T21	1389780,99	605548,13	147	T'84A	1389970,47	606413,48
31	T22	1389817,17	605609,67	148	T'85	1389964,23	606411,51
32	T22A	1389803,78	605644,77	149	T'85A	1389854,47	606365,89
33	T23	1389768,10	605668,76	150	T'86	1389848,93	606363,59
34	T23A	1389769,78	605679,67	151	T'86A	1389841,39	606360,46
35	T24	1389818,85	605721,78	152	T'86B	1389802,70	606459,07
36	T24A	1389815,46	605745,48	153	T87	1389748,10	606598,21
37	T25	1389788,15	605787,07	154	T87A	1389742,82	606598,81
38	T26	1389827,24	605859,99	155	T87B	1389724,66	606602,08

Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'		Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'	
		X(m)	Y(m)			X(m)	Y(m)
39	T26A	1389853,87	605882,00	156	T87C	1389714,81	606602,40
40	T27	1389899,82	605911,22	157	T87D	1389705,78	606600,38
41	T27A	1389909,62	605934,63	158	T87E	1389697,45	606595,94
42	T27B	1389900,21	605971,97	159	T87F	1389689,95	606588,56
43	T28	1389904,49	605994,03	160	T87G	1389685,85	606582,85
44	T28A	1389932,13	606002,13	161	T87H	1389679,14	606576,29
45	T29	1389980,98	606003,00	162	T87I	1389672,28	606570,81
46	T30	1390027,49	606034,64	163	T87J	1389665,01	606566,43
47	T31	1390085,43	606037,03	164	T88	1389640,88	606558,55
48	T32	1390134,90	606009,10	165	T88A	1389613,51	606553,60
49	T32A	1390151,54	606024,17	166	T88B	1389560,76	606547,13
50	T33	1390179,53	606086,12	167	T89	1389540,87	606538,10
51	T34	1390305,26	606199,23	168	T89A	1389529,51	606525,64
52	T34A	1390400,04	606324,13	169	T89B	1389518,37	606509,69
53	T35	1390434,89	606381,88	170	T89C	1389510,38	606503,49
54	T35A	1390491,34	606425,48	171	T89D	1389476,78	606489,70
55	T36	1390534,57	606441,98	172	T90	1389450,06	606482,07
56	T36A	1390592,79	606487,16	173	T90A	1389425,58	606479,67
57	T37	1390603,94	606506,41	174	T90B	1389404,73	606480,82
58	T38	1390604,23	606553,58	175	T91	1389372,84	606485,08
59	T38A	1390576,98	606565,72	176	T91A	1389346,61	606488,08
60	T38B	1390570,86	606605,51	177	T91B	1389328,66	606487,26
61	T39	1390568,40	606621,51	178	T91C	1389307,56	606478,69
62	T39A	1390582,86	606630,72	179	T92	1389289,94	606468,73
63	T'39	1390654,90	606676,63	180	T92A	1389269,19	606460,35
64	T'39A	1390666,91	606684,83	181	T92B	1389251,87	606456,81
65	T40	1390702,73	606708,26	182	T93	1389218,66	606452,92
66	T40A	1390711,57	606715,94	183	T93A	1389179,57	606448,23

Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'		Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'	
		X(m)	Y(m)			X(m)	Y(m)
67	T40B	1390734,92	606737,78	184	T93B	1389154,67	606446,33
68	T40C	1390755,68	606764,42	185	T93C	1389126,31	606445,87
69	T40D	1390771,77	606794,92	186	T94	1389110,34	606443,18
70	T40E	1390779,52	606823,28	187	T94A	1389094,47	606433,88
71	T40F	1390782,40	606850,18	188	T94B	1389074,46	606427,95
72	T40G	1390782,29	606883,16	189	T94C	1389051,26	606427,21
73	T40H	1390793,70	606947,57	190	T94D	1389025,97	606433,83
74	T40I	1390834,75	606999,20	191	T95	1389011,87	606435,18
75	T41	1390854,53	607000,24	192	T95A	1389004,15	606430,85
76	T42	1390880,46	607025,99	193	T95B	1388992,20	606410,48
77	T42A	1390878,54	607047,12	194	T95C	1388980,23	606394,96
78	T43	1390906,87	607101,07	195	T95D	1388973,24	606390,35
79	T44	1390971,70	607133,30	196	T95E	1388963,50	606386,70
80	T45	1390976,70	607198,65	197	T95F	1388952,58	606385,39
81	T45A	1390989,72	607212,18	198	T95G	1388941,20	606386,88
82	T46	1391039,61	607220,94	199	T95H	1388914,63	606398,73
83	T46A	1391097,97	607261,53	200	T95I	1388901,46	606402,88
84	T47	1391172,68	607319,14	201	T96	1388883,42	606400,84
85	T48	1391276,04	607382,89	202	T96A	1388867,58	606397,25
86	T49	1391345,12	607387,06	203	T96B	1388844,05	606398,68
87	T49A	1391354,93	607405,30	204	T96C	1388825,61	606403,62
88	T49B	1391353,13	607460,30	205	T96D	1388807,10	606401,85
89	T50	1391371,83	607500,13	206	T96E	1388786,60	606394,18
90	T51	1391419,60	607554,43	207	T96F	1388775,54	606391,65
91	T52	1391391,43	607654,08	208	T96G	1388761,47	606392,80
92	T52A	1391395,75	607740,18	209	T96H	1388750,82	606395,98
93	T53	1391385,29	607793,08	210	T97	1388744,09	606396,73
94	T54	1391360,60	607819,70	211	T97A	1388714,12	606391,63

Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'		Tên điểm	Tên mốc	Tọa độ VN-2000 múi chiếu 30, kinh tuyến trực 108°15'	
		X(m)	Y(m)			X(m)	Y(m)
95	T55	1391476,34	607905,43	212	T97B	1388693,35	606390,83
96	T55A	1391590,33	607843,57	213	T97C	1388672,85	606391,20
97	T56	1391675,51	607797,35	214	T97D	1388661,36	606390,65
98	T57	1391673,52	607835,28	215	T98	1388632,14	606386,00
99	T58	1391588,78	607876,02	216	T98A	1388634,91	606365,68
100	T59	1391553,74	607911,55	217	T99	1388629,60	606329,90
101	T60	1391531,99	607971,63	218	T99A	1388555,85	606320,21
102	T60A	1391486,36	607968,74	219	T99B	1388556,73	606314,06
103	T60B	1391414,10	607956,89	220	PM.1	1389699,51	606575,54
104	T61	1391368,88	607938,30	221	PM.2	1389553,14	606534,70
105	T61A	1391285,64	607877,27	222	PM.3	1389444,34	606508,48
106	T62	1391245,32	607842,85	223	PM.4	1389371,54	606491,73
107	T63	1391171,26	607799,83	224	PM.5	1389321,93	606482,78
108	T63A	1391198,69	607764,72	225	PM.6	1389289,63	606476,55
109	T63B	1391228,94	607643,27	226	PM.7	1389219,97	606465,16
110	T63C	1391046,14	607550,49	227	PM.8	1389160,98	606457,47
111	T63D	1391003,67	607720,25	228	PM.9	1389108,77	606449,84
112	T64	1391029,28	607790,06	229	PM.10	1389015,47	606438,84
113	T65	1390987,38	607785,89	230	PM.11	1388973,49	606433,34
114	T66	1390946,35	607775,82	231	PM.12	1388881,99	606421,56
115	T67	1390922,35	607820,34	232	PM.13	1388816,58	606413,10
116	T67A	1390888,86	607841,91	233	PM.14	1388742,40	606403,09
117	T68	1390854,64	607875,79	234	PM.15	1388694,43	606395,35

Hệ tọa độ dùng cho dự án là hệ VN2000, kinh tuyến trực 108°15' múi chiếu 3°, hệ cao độ dùng cho dự án là hệ cao độ Quốc gia VN2000.



Hình 1.1. Vị trí dự án

1.1.3.2. Hiện trạng khu vực dự án

(1) Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực dự án là một phần diện tích nằm trong tổng thể Khu du lịch Dốc Lết, trải dài từ ranh giới Khu du lịch Dốc Lết Khánh Hòa đến khu vực Mũi Dũ, ôm dọc theo sườn núi Đông Bò và núi Cẩm, với cao độ địa hình dao động lên đến khoảng 50m.

- Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực tương đối đa dạng, chủ yếu là đất rừng và đất canh tác nông nghiệp.

- Phần lớn diện tích khu đất hiện hữu là rừng thấp và rừng dương, phân bố chủ yếu dọc ven biển. Đây là loại địa hình cảnh quan phù hợp để bố trí các biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, tạo sự kết nối hài hòa giữa thiên nhiên và các công trình dịch vụ du lịch.

- Khu vực phía Đông và Đông Nam núi Cẩm, trải dài ra đến khu vực Mũi Dù, hiện có đặc trưng chủ yếu là cây bạch đàn, các bãi đá tự nhiên và một số diện tích đất canh tác hoa màu, vùng biển tại đây có đặc trưng rất đẹp, phù hợp tổ chức du lịch bơi lội, thám hiểm dưới nước.

- Một số nghĩa trang phân tán rải rác trong khu vực quy hoạch.

Theo đo đạc bản đồ địa hình, hiện trạng sử dụng đất khu vực dự án được thống kê theo bảng sau:

Bảng 1.2. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
1	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	3,57	2,23
2	Đất sản xuất nông nghiệp	5,99	3,75
3	Đất công trình dịch vụ du lịch	2,82	1,76
4	Đất di tích, tôn giáo	0,54	0,34
5	Đất chưa sử dụng	132,54	82,93
6	Đất nghĩa trang	1,05	0,66
7	Đất bãi cát	7,28	4,55
8	Đất nuôi trồng thủy sản	1,26	0,79
9	Hồ, ao, đầm	2,51	1,57
10	Đất giao thông	2,27	1,43
Tổng		159,83	100,00

Nguồn: Theo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án

Bảng 1.3. Bảng thống kê hiện trạng các loại công trình

STT	Loại công trình	Số lượng (công trình)	Diện tích (m ²)
1	Công trình tạm	34	5.405
2	Công trình bán kiên cố	70	4.600
Tổng cộng		104	10.006

Nguồn: Theo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án

(2) Hiện trạng khu vực dự án

- Trong khu đất hiện hữu phần lớn là cây tầng thấp, một số rừng dương, nằm dọc theo sát bờ biển (phù hợp cho việc quy hoạch các khu Resort).

- Phần diện tích phía Đông và Đông Nam núi Cẩm trải dài ra mũi Dũ hầu hết là cây bạch đàn, bãi đá, một số đất hoa màu, vùng biển tại đây có đặc trưng rất đẹp, phù hợp tổ chức du lịch bơi lội, tắm hiem dưới nước.

- Tại phía Bắc dự án (thuộc khu 2) tiếp giáp với trại ương cá giống của Công ty TNHH Marine Farms Asa Việt Nam, có diện tích 3ha.

- Một số đất canh tác trồng hoa màu, cây ăn quả.

- Nghĩa trang nằm rải rác khắp khu vực.

- Ngoài ra, giáp ranh bên ngoài khu du lịch tại mốc T2 có Miếu tộc họ Ngô.

- Hiện trạng công trình kiến trúc trong khu vực dự án có khoảng 70 công trình bán kiên cố (nhà cấp 4) và 34 công trình tạm của người dân trong vùng, không có công trình công cộng và không tính diện tích 04 di tích đình, miếu. Hiện có 04 ngôi đình, miếu với diện tích 5.379m². Toàn bộ diện tích bốn công trình tín ngưỡng này được giữ lại và bổ sung thêm cây xanh cách ly để hạn chế các tác động từ bên ngoài.

Bảng 1.4. Bảng thống kê 04 công trình di tích đình, miếu trong khu vực dự án

STT	Tên công trình	Diện tích (m ²)
1	Miếu Đông Hải	1.330
2	Đình Đông Hải	1.371
3	Đình Đông Cát	1.489
4	Đình Bình Tây	1.189
Tổng		5.379

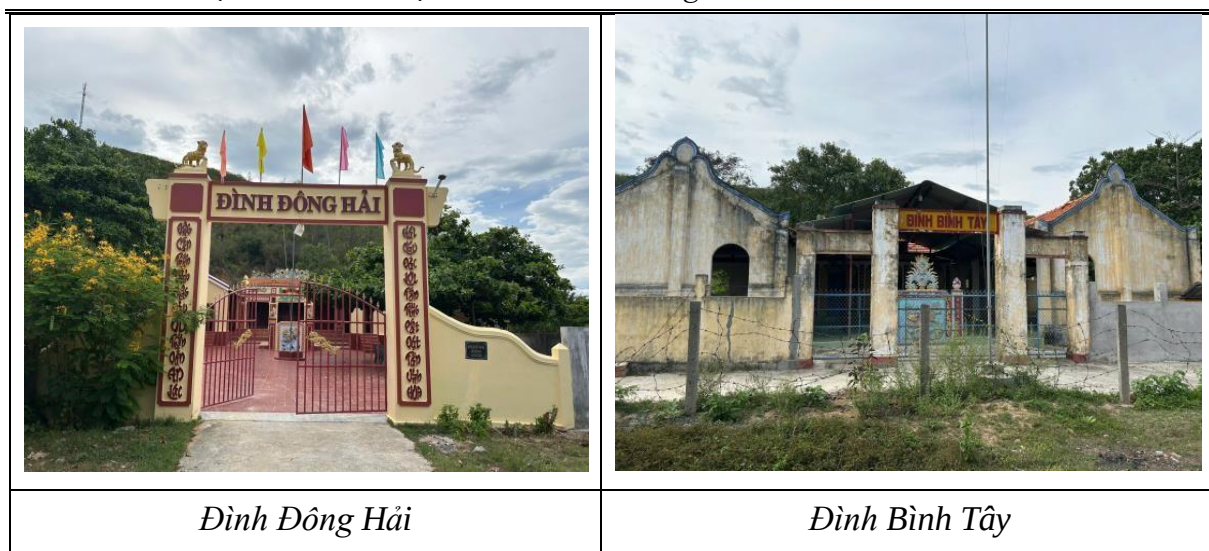
Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án



Miếu Đông Hải



Đình Đông Cát



Hình 1.2. Hình ảnh các công trình tôn giáo trong khu vực dự án

1.1.3.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của dự án

(1) Hệ thống cấp điện, nước

- **Cấp điện:** Khu vực quy hoạch có thể tiếp cận các tuyến đường dây 22kv/477/110KV- Ninh Thủy, chạy dọc theo các tuyến đường bê tông hiện trạng. Bao gồm các trạm biến áp:

- + Trạm T.8111-250KVA.
- + Trạm DH53H081-250KVA.
- + Trạm DH53H089-320KVA.
- + Trạm DH53H078-3x50KVA.
- + Trạm DH53H061-3x50KVA.
- + Trạm DH53H090-160KVA.
- + Trạm T.8105-320KVA.

Hiện tại, các tuyến đường bê tông hiện trạng đã có lưới điện hạ thế và chiếu sáng phục vụ cho một số bộ phận dân cư, tuy nhiên vẫn còn mang tính tạm bợ, đã xuống cấp.

- **Cấp nước:**

+ Dọc theo các tuyến đường ĐT.651D và ĐT.652B đã có hệ thống đường ống cấp nước Ø110, sử dụng nguồn nước sạch từ Nhà máy nước Ninh Sơn, có thể đầu nối cấp nước vào các khu du lịch tương đối thuận lợi.

+ Tuy nhiên, dân cư hiện nay trong khu quy hoạch chủ yếu sử dụng nước từ các giếng đào, hiện có khoảng 20 giếng và một giếng của chương trình cấp nước Unicef. Ngoài ra có khoảng 50 hồ nước nằm rải rác- nhằm lấy nước tưới cho hoa màu.

(2) Hệ thống thoát nước

• **Thoát nước mưa**

- Hiện nay nước mưa tại khu vực dự án tự thấm xuống mặt đất hoặc chảy tràn vào

khu vực trũng thấp. Phía Tây Nam khu quy hoạch cách khoảng hơn 100m hiện có tuyến mương thoát nước khu vực, thoát về phía Nam ra mương thoát nước dọc theo đường nhựa thuộc thôn Phú Thọ 1, thoát về phía trạm bơm ven kênh dẫn nước muối mùa nắng. Tuy nhiên, khả năng nước mưa tự thấm ở khu vực quy hoạch là rất tốt.

- **Thoát nước thải**

- Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước bản, nước thải từ các công trình trong khu quy hoạch chủ yếu được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại của công trình.

(3) Hệ thống giao thông

- Giáp ranh phía Tây Bắc là tuyến đường ĐT.651D, kết nối khu vực nghiên cứu với các vùng phụ cận. Quy mô đường cấp IV với 2 làn xe, bề rộng nền đường 6.0 – 6.5m, mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- Giáp ranh phía Tây, liên quan kết nối với khu vực nghiên cứu còn có tuyến đường ĐT.652B, là trục giao thông chính kết nối tiếp cận với dự án. Quy mô đường cấp V với 2 làn xe, bề rộng nền đường 7.5m, mặt đường bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- Bên cạnh đó, trong khu vực nghiên cứu còn có một số tuyến đường dân sinh là các tuyến đường bê tông, đường cấp phối, đường đất, nền đường rộng trung bình từ 4m - 7m.

1.1.4. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án “Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai” với diện tích 159,83ha cách các khu dân cư và các công trình lân cận như sau với khoảng cách như sau:

- *Khu dân cư và ao địa*

- + Khu dân cư làng chài: Tiếp giáp Khu 1 của dự án về phía Đông
- + Khu dân cư thôn Đông Cát phía Tây Nam và Đông Nam.
- + Các diện tích ao địa, ruộng muối: cách dự án khoảng 150m về phía Tây Bắc, khoảng 750m về phía Tây, khoảng 700m về phía Tây Nam, khoảng 30m về phía Nam.

- *Các công trình:*

- + Trại ương cá giống của Công ty TNHH Marine Farms Asa Việt Nam: giáp ranh phía Bắc dự án.
- + Khu Du lịch Paradise: Cách dự án khoảng 240m về phía Đông.
- + Khu Du lịch Serena Days: Nằm trong ranh dự án.
- + Khu Du lịch Dốc Lết: Cách dự án khoảng 30m về phía Nam.
- + Khu Du lịch Pax Ana: Cách dự án khoảng 500m về phía Nam.
- + Trường THCS Trịnh Phong: cách dự án khoảng 190m về phía Tây.
- + Trạm Y tế Ninh Hải: Cách dự án khoảng 250m về phía Tây.

+ Ban chỉ huy quân sự phường Đông Ninh Hòa: cách dự án khoảng 260m về phía Tây.

+ Trường Mầm non Ninh Hải: cách dự án khoảng 280m về phía Tây.

+ Trường Tiểu học Ninh Hải: cách dự án khoảng 300m về phía Tây.

+ Đồn biên phòng Ninh Hải: cách dự án khoảng 220m về phía Đông.

+ Kho Anh Kiệt của Công ty TNHH Quốc Tuấn: Cách dự án khoảng 270m về phía Tây.

+ Miếu tộc họ Ngô: Giáp ranh dự án tại mốc T2.

Dự án không thuộc khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường, Khoản 4 Điều 25 Nghị định 08/2022/NĐ-CP và và Khoản 6 Điều 1 Nghị định 05/2025/NĐ-CP.

1.1.5. Mục tiêu, quy mô và loại hình dự án

1.1.5.1. Mục tiêu của dự án

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch cao cấp đa chức năng và dịch vụ du lịch bao gồm các công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú du lịch, khu khách sạn, khu resort, khu hội nghị, khu vui chơi giải trí, khu thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp và các công trình dịch vụ khác kèm theo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo ra một khu du lịch nghỉ dưỡng, khu nghỉ mát với các biệt thự cao cấp tận hưởng các cảnh quan thiên nhiên của vùng biển, đảo trong vùng vịnh Vân Phong. Sử dụng đất đai hiệu quả, đúng mục đích và phát triển bền vững.

- Cho thuê, cho thuê mua hoặc bán các công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không có chức năng ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

1.1.5.2. Quy mô dự án

- Quy mô dân số: 10.000 người (bao gồm 9.000 khách lưu trú và 1.000 nhân viên).

- Diện tích xây dựng: 159,83ha được phân thành 2 khu:

+ Khu 1: 126,20ha.

+ Khu 2: 33,73ha.

Bảng 1.5. Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh và quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định 567/QĐ-UBND

QH 1/500 đã duyệt theo 567/QĐ-UBND					QH điều chỉnh					Ghi chú
STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
1	A	Khu trung tâm	11,3758	7,01	1			9,5979	6,00	Điều chỉnh
	A 1	Sân lễ hội	0,8977			F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,8317	0,52	
	A 2	Nhà hàng 1000 chỗ, khu ẩm thực ngoài trời	2,293			F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ du lịch 04	2,3731	1,48	
	A 3	Nhà biểu diễn 3000 chỗ	3,0105			F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	2,8985	1,81	
	A 4	Khách sạn 5* 400 phòng	4,1167			A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	2,4613	1,54	
	A 5	Nhà điều hành	1,0579			F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	1,0333	0,65	
2	B	Khu du lịch nghỉ dưỡng chữa bệnh	34,109	21,01	2	KHU 2		33,7279	21,10	Điều chỉnh
3	C+D		42,4009	26,12	3	TIỂU KHU C		40,7955	25,54	Điều chỉnh
3.1	C	Khu Việt Nam thu nhỏ	19,6423	12,1	3.1	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,3629	3,36	
						C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	0,0622	0,04	
						C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	0,1257	0,08	
3.2	D	Khu vui chơi giải trí	22,7586	14,02	3.2					
3.2.1	D1	Công viên nước + vui chơi	9,0494			C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	0,6673	0,42	

QH 1/500 đã duyệt theo 567/QĐ-UBND					QH điều chỉnh					Ghi chú
STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
						C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	0,5127	0,32	
						C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	0,3005	0,19	
						C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	0,4065	0,25	
						C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	0,2463	0,15	
						C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	0,5045	0,32	
						C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	0,2829	0,18	
						C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	0,1938	0,12	
						C2.D V.02	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu vui chơi)	7,3611	4,61	
3.2.2	D2	Trại ngựa (sân sóc, giải trí)	3,0387		3.4	C2.D V.01		2,5402	1,59	
3.2.3	D3	Triển đồi	10,6705		3.5					
						C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,4519	0,91	
						C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	14,5379	9,10	
						C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,7896	0,49	
						C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,4473	0,91	
						C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,2598	0,16	
						C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng	0,179	0,11	
						C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng	1,8690	1,17	
						C5.TG.0	Đất tôn giáo (Đình Đông Cát)	0,1164	0,07	

QH 1/500 đã duyệt theo 567/QĐ-UBND					QH điều chỉnh					Ghi chú
STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
						1				
						C5.TG.02	Đất tôn giáo (Đình Đông Hải)	0,1269	0,08	
					3.6	Giao thông đối nội		1,4504	0,91	
5	E	Khu hội họp	17,9403	11,05	4	TIỂU KHU B		19,1808	12,00	Điều chỉnh
					4.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	0,5658	0,35	
					4.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	3,6651	2,29	
					4.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	1,3553	0,85	
					4.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	0,8998	0,56	
					4.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	2,1749	1,36	
					4.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	1,4996	0,94	
					4.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	1,3024	0,81	
					4.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	1,4325	0,90	
					4.9	B2.BX.01	Đất bãi xe	2,1840	1,37	
					4.10	B3.TG.01	Đình Bình Tây	0,0748	0,05	
					4.11	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	0,1178	0,07	
					4.12	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,5212	0,33	
					4.13	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	0,2463	0,15	

QH 1/500 đã duyệt theo 567/QĐ-UBND					QH điều chỉnh					Ghi chú
STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
					4.14	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	0,0614	0,04	
					4.15	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	0,1064	0,07	
					4.16	Giao thông, đôi nội		2,9735	1,86	
6	F	Khu thương mại dịch vụ	5,7585	3,55	5	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5,8803	3,68	Điều chỉnh
7	G	Khu resort	29,8923	18,41	6			24,2522	15,18	Điều chỉnh
7.1	G1	Khu resort G1	10,5057		6.1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	9,2524	5,79	
7.2	G2	Khu resort G2	7,2383		6.2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,6414	3,53	
7.3	G3	Khu resort G3	6,2412		6.3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,7413	2,97	
7.4	G4	Khu resort G4	5,9071		6.4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,6171	2,89	
8	H	Khu xử lý nước thải	1,0318	0,64	7	A8.HTKT	Khu xử lý nước thải	0,4176	0,26	Điều chỉnh
9	H1	Trạm biến áp 110/22Kv, công nghệ GIS	0,21	0,13						Điều chỉnh
10	I	Công trình dịch vụ công cộng khu vực	0,6622	0,41						Điều chỉnh
11	J	Công viên, cổng chào,	0,1963	0,12	8	G3.CX.0		0,2911	0,18	Điều chỉnh

QH 1/500 đã duyệt theo 567/QĐ-UBND					QH điều chỉnh					Ghi chú
STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
		biểu tượng				1				chính
12	K	Hạ tầng chính	18,7551	11,55						Điều chỉnh
12.1		Giao thông động	17,8387		9	Giao thông		17,6487	11,04	Điều chỉnh
					9.1	Giao thông đối ngoại Khu A		5,9204	3,70	
					9.2	Giao thông đối ngoại Khu B		2,2261	1,39	
					9.3	Giao thông đối ngoại Khu C		4,3258	2,71	

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Bảng 1.6. Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	250.807	15,69
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	374.097	23,41
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch (biệt thự - shophouse)	136.318	8,53
2.2	Đất công trình dịch vụ du lịch (giải trí)	237.779	14,88

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
3	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	4.763	0,30
4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	523.122	32,73
5	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	39.067	2,44
6	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	291.743	18,25
6.1	<i>Đường giao thông đối ngoại</i>	<i>180.037</i>	<i>11,26</i>
6.2	<i>Đường giao thông đối nội</i>	<i>111.706</i>	<i>6,99</i>
7	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	36.881	2,31
8	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	5.119	0,32
9	HỒ CẢNH QUAN	6.805	0,43
10	BÃI CÁT	65.859	4,12
TỔNG		1.598.263	100,00

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

- Đất công trình dịch vụ:

+ Công trình dịch vụ có ký hiệu là DV. Các công trình được bố trí trên trục đường chính tăng khả năng thu hút người dân và khách du lịch dễ dàng tiếp cận.

+ Tổng diện tích đất công trình dịch vụ là 250.807 m², chiếm 15,69% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao tối đa là 15 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m.

- Đất công trình dịch vụ du lịch:

Tổng diện tích đất công trình dịch vụ là 374.097 m², chiếm 23,41% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao tối đa là 03 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 1,5m.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

+ Đất cây xanh sử dụng hạn chế có ký hiệu là CX với tổng diện tích 523.122m², chiếm 32,73% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao tối đa là 01 tầng.

+ Công viên cây xanh được bố trí phù hợp chỉ tiêu cây xanh, phù hợp định hướng cũng như tận dụng được giá trị thoát nước, góp phần tạo không gian xanh cho khu vực lập quy hoạch.

+ Ngoài ra, định hướng xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình nói riêng và cả khu vực lập quy hoạch. Tầng hầm xây dựng tối đa 2 tầng và ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

Đất cây xanh sử dụng hạn chế với tổng diện tích 39.067m², chiếm 2,44% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

- Đất di tích, tôn giáo:

+ Đất di tích, tôn giáo bao gồm các công trình đình, miếu có ký hiệu là B3.TG.01, C5.TG.01, C5.TG.02, D2.TG.01. Các công trình tôn giáo hiện hữu xen giữa trong nhóm đất thương mại dịch vụ du lịch với diện tích lớn phục vụ nhu cầu tôn giáo, tín ngưỡng của người dân từ xưa đến nay.

+ Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo là 4.763 m², chiếm 0,30% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao tối đa là 01 tầng.

- Đất giao thông:

Tổng diện tích đất giao thông là 291.743 m², chiếm 18,25% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

Bảng 1.7. Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
KHU 1			1.260.984	78,90	-	-	-	-	-
TIỂU KHU A			410.858	25,71	-	-	-	-	-
1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	92.524	5,79	25%	-	22.998	46.387	0,50
1.1	A1.BT	Đất biệt thự du lịch	36.062	2,26	60	2	21.637	43.274	1,20
1.1.1	A1.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	3.003	0,19	60	2	1.802	3.604	1,20
1.1.2	A1.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	3.030	0,19	60	2	1.818	3.636	1,20

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1.1.3	A1.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.907	0,12	60	2	1.144	2.288	1,20
1.1.4	A1.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	905	0,06	60	2	543	1.086	1,20
1.1.5	A1.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.418	0,09	60	2	851	1.702	1,20
1.1.6	A1.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.227	0,08	60	2	736	1.472	1,20
1.1.7	A1.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	3.521	0,22	60	2	2.113	4.225	1,20
1.1.8	A1.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	3.524	0,22	60	2	2.114	4.229	1,20
1.1.9	A1.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	2.882	0,18	60	2	1.729	3.458	1,20
1.1.10	A1.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	2.415	0,15	60	2	1.449	2.898	1,20
1.1.11	A1.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	2.394	0,15	60	2	1.436	2.873	1,20
1.1.12	A1.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	2.246	0,14	60	2	1.348	2.695	1,20
1.1.13	A1.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	2.045	0,13	60	2	1.227	2.454	1,20
1.1.14	A1.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.998	0,13	60	2	1.199	2.398	1,20
1.1.15	A1.BT.15	Đất biệt thự du lịch 15	2.047	0,13	60	2	1.228	2.456	1,20
1.1.16	A1.BT.16	Đất biệt thự du lịch 16	1.500	0,09	60	2	900	1.800	1,20
1.2	A1.ĐH.01	Đất nhà điều hành	2.190	0,14	40	3	876	2.628	1,20
1.3	A1.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	36.468	2,28	2	1	459	459	0,02
1.3.1	A1.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	22.957	1,44	2	1	459	459	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1.3.2	A1.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.788	0,11	-	-	-	-	-
1.3.3	A1.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	4.053	0,25	-	-	-	-	-
1.3.4	A1.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	2.196	0,14	-	-	-	-	-
1.3.5	A1.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.737	0,11	-	-	-	-	-
1.3.6	A1.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.638	0,10	-	-	-	-	-
1.3.7	A1.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.513	0,09	-	-	-	-	-
1.3.8	A1.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	586	0,04					
1.4	A1.MN	Mặt nước	2.436	0,15	-	-	-	-	-
1.5	A1.BX	Đất bãi xe	1.278	0,08	2	1	26	26	0,02
1.7	A1.GT	Đường giao thông nội bộ	14.090	0,88	-	-	-	-	-
2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	56.414	3,53	24%	-	13.390	26.833	0,48
2.1	A2.BT	Đất biệt thự du lịch	21.320	1,33	60	2	12.792	25.584	1,20
2.1.1	A2.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.805	0,11	60	2	1.083	2.166	1,20
2.1.2	A2.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.775	0,11	60	2	1.065	2.130	1,20
2.1.3	A2.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.758	0,11	60	2	1.055	2.110	1,20
2.1.4	A2.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.733	0,11	60	2	1.040	2.080	1,20

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
2.1.5	A2.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.113	0,07	60	2	668	1.336	1,20
2.1.6	A2.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.088	0,07	60	2	653	1.306	1,20
2.1.7	A2.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.051	0,07	60	2	631	1.261	1,20
2.1.8	A2.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.964	0,12	60	2	1.178	2.357	1,20
2.1.9	A2.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.921	0,12	60	2	1.153	2.305	1,20
2.1.10	A2.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.885	0,12	60	2	1.131	2.262	1,20
2.1.11	A2.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.843	0,12	60	2	1.106	2.212	1,20
2.1.12	A2.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.207	0,08	60	2	724	1.448	1,20
2.1.13	A2.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	1.165	0,07	60	2	699	1.398	1,20
2.1.14	A2.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.012	0,06	60	2	607	1.214	1,20
2.2	A2.ĐH.01	Đất nhà điều hành	813	0,05	40	3	325	976	1,20
2.3	A2.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21.914	1,37	2	1	238	238	0,02
2.3.1	A2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.899	0,74	2	1	238	238	0,02
2.3.2	A2.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.353	0,08	-	-	-	-	-
2.3.3	A2.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.332	0,08	-	-	-	-	-
2.3.4	A2.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	949	0,06	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
2.3.5	A2.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.581	0,16	-	-	-	-	-
2.3.6	A2.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.426	0,09	-	-	-	-	-
2.3.7	A2.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.388	0,09	-	-	-	-	-
2.3.8	A2.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	986	0,06	-	-	-	-	-
2.4	A2.MN	Mặt nước	1.255	0,08	-	-	-	-	-
2.5	A2.BX	Đất bãi xe	1.757	0,11	2	1	35	35	0,02
2.6	GT	Đường giao thông nội bộ	9.355	0,59	-	-	-	-	-
3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	47.413	2,97	22%	-	10.665	21.021	0,44
3.1	A3.BT	Đất biệt thự du lịch	16.356	1,02	60	2	9.814	19.627	1,20
3.1.1	A3.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.223	0,08	60	2	734	1.468	1,20
3.1.2	A3.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.319	0,08	60	2	791	1.583	1,20
3.1.3	A3.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.345	0,08	60	2	807	1.614	1,20
3.1.4	A3.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.5	A3.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.558	0,10	60	2	935	1.870	1,20
3.1.6	A3.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.1.7	A3.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	743	0,05	60	2	446	892	1,20
3.1.8	A3.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.355	0,08	60	2	813	1.626	1,20

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
3.1.9	A3.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.744	0,11	60	2	1.046	2.093	1,20
3.1.10	A3.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.11	A3.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.535	0,10	60	2	921	1.842	1,20
3.1.12	A3.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.2	A3.ĐH.01	Đất nhà điều hành	677	0,04	40	3	271	812	1,20
3.3	A3.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.781	1,11	-	-	508	508	-
3.3.1	A3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.256	0,08	2	1	25	25	0,02
3.3.2	A3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.433	0,09	-	-	-	-	-
3.3.3	A3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.325	0,08	-	-	-	-	-
3.3.4	A3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	8.774	0,55	5	1	439	439	0,05
3.3.5	A3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.225	0,14	2	1	45	45	0,02
3.3.6	A3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.228	0,08	-	-	-	-	-
3.3.7	A3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.540	0,10	-	-	-	-	-
3.4	A3.MN	Đất mặt nước	890	0,06	-	-	-	-	-
3.5	A3.BX	Đất bãi xe	3.629	0,23	2	1	73	73	0,02
3.6		Đường giao thông nội bộ	8.080	0,51	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	46.171	2,89	23%	-	10.769	21.716	0,47
4.1	A4.BT	Đất biệt thự du lịch	16.785	1,05	60	2	10.071	20.142	1,20
4.1.1	A4.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.2	A4.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.3	A4.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.4	A4.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.849	0,12	60	2	1.109	2.219	1,20
4.1.5	A4.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.6	A4.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.728	0,11	60	2	1.037	2.074	1,20
4.1.7	A4.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.943	0,12	60	2	1.166	2.332	1,20
4.1.8	A4.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.941	0,12	60	2	1.165	2.329	1,20
4.1.9	A4.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.936	0,12	60	2	1.162	2.323	1,20
4.2	A4.ĐH.01	Đất nhà điều hành	1.095	0,07	40	3	438	1.314	1,20
4.3	A4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.951	1,12	2	1	230	230	0,02
4.3.1	A4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.485	0,72	2	1	230	230	0,02
4.3.2	A4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	873	0,05	-	-	-	-	-
4.3.3	A4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.381	0,09	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
4.3.4	A4.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.286	0,08	-	-	-	-	-
4.3.5	A4.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.601	0,10	-	-	-	-	-
4.3.6	A4.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.325	0,08	-	-	-	-	-
4.4	A4.MN	Mặt nước	1.432	0,09	-	-	-	-	-
4.5	A4.BX	Đất bãi xe	1.476	0,09	2	1	30	30	0,02
4.6		Đường giao thông nội bộ	7.432	0,47	-	-	-		
5	A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	24.613	1,54	24%	-	5.973	12.060	0,49
5.1	A5.BT	Đất biệt thự du lịch	9.061	0,57	60	2	5.437	10.873	1,20
5.1.1	A5.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.223	0,08	60	2	734	1.468	1,20
5.1.2	A5.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.216	0,08	60	2	730	1.459	1,20
5.1.3	A5.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.112	0,07	60	2	667	1.334	1,20
5.1.4	A5.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	756	0,05	60	2	454	907	1,20
5.1.5	A5.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.6	A5.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.7	A5.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.8	A5.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.9	A5.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.082	0,07	60	2	649	1.298	1,20
5.2	A5.ĐH.01	Đất nhà điều hành	813	0,05	40	3	325	976	1,20

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
5.3	A5.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.295	0,58	2	1	198	198	0,02
5.3.1	A5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	156	0,01	-	-	-	-	-
5.3.2	A5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	9.880	0,62	2	1	198	198	-
5.4	A5.MN	Mặt nước	792	0,05	-	-	-	-	-
5.5	A5.BX	Đất bãi xe	661	0,04	2	1	13	13	0,02
5.6		Đường giao thông nội bộ	3.991	0,25	-	-	-	-	-
6	A6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	74.104	4,64	-	-	1.444	1.444	-
6.1	A6.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.899	0,12	-	-	-	-	-
6.2	A6.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	72.205	4,52	2	1	1.444	1.444	0,02
7	A7	Đất bãi xe	6.239	0,39	2	1	125	125	0,02
8	A8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4.176	0,26	5	2	209	418	0,10
9	GT	Đường giao thông (phần còn lại bên ngoài ranh)	59.204	3,70	-	-	-	-	-
TIỂU KHU B			214.069	13,39	-	-	-	-	-
1	B1	Đất công trình dịch vụ	128.954	8,07	-	-	51.582	746.566	5,79
1.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5.658	0,35	40	3	2.263	6.790	1,20
1.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	36.651	2,29	40	15	14.660	219.906	6,00
1.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	13.553	0,85	40	15	5.421	81.318	6,00

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	8.998	0,56	40	15	3.599	53.988	6,00
1.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	21.749	1,36	40	15	8.700	130.494	6,00
1.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	14.996	0,94	40	15	5.998	89.976	6,00
1.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	13.024	0,81	40	15	5.210	78.144	6,00
1.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	14.325	0,90	40	15	5.730	85.950	6,00
2	B2.BX.01	Đất bãi xe	21.840	1,37	5	1	1.092	1.092	0,05
3	B3.TG.01	Đình Bình Tây	748	0,05	60	1	449	449	0,60
4	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	1.178	0,07	-	-	-	-	-
5	B5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.353	0,59	5	1	468	468	0,05
5.1	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	5.212	0,33	5	1	261	261	0,05
5.2	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	2.463	0,15	5	1	123	123	0,05
5.3	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	614	0,04	5	1	31	31	0,05
5.4	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.064	0,07	5	1	53	53	0,05
7		Đường giao thông	51.996	3,25	-	-	-	-	-
7.1		Giao thông đối nội	29.735	1,86	-	-	-	-	-
7.2		Giao thông đối ngoại	22.261	1,39	-	-	-	-	-
TIỂU KHU C			451.213	28,23	-	-	-	-	-
1	C1	Đất công trình dịch vụ du lịch	31.145	1,95	-	-	20.808	41.616	1,34

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1.1	C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	6.673	0,42	60	2	4.004	8.008	1,20
1.2	C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	5.127	0,32	60	2	3.076	6.152	1,20
1.3	C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	3.005	0,19	90	2	2.705	5.409	1,80
1.4	C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	4.065	0,25	90	2	3.659	7.317	1,80
1.5	C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	2.463	0,15	60	2	1.478	2.956	1,20
1.6	C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	5.045	0,32	60	2	3.027	6.054	1,20
1.7	C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	2.829	0,18	60	2	1.697	3.395	1,20
1.8	C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	1.938	0,12	60	2	1.163	2.326	1,20
2	C2	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu vui chơi)	152.642	9,55	60	2	61.057	122.114	0,80
2.1	C2.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	25.402	1,59	40	2	10.161	20.322	0,80
2.2	C2.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	73.611	4,61	40	2	29.444	58.889	0,80
2.3	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	53.629	3,36	40	2	21.452	42.903	0,80
3	C3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	186.744	11,68	5	1	4.144	4.144	-
3.1	C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	14.519	0,91	5	1	726	726	0,05
3.2	C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	145.379	9,10	2	1	2.908	2.908	0,02
3.3	C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	7.896	0,49	2	1	158	158	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
3.4	C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	14.473	0,91	2	1	289	289	0,02
3.5	C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.598	0,16	-	-	-	-	-
3.6	C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	622	0,04	-	-	-	-	-
3.7	C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.257	0,08	5	1	63	63	0,05
4	C4	Đất cây xanh chuyên dụng	20.487	1,28	-	-	-	-	-
4.1	C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng-01	1.797	0,11	-	-	-	-	-
4.2	C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng-02	18.690	1,17	-	-	-	-	-
5	C5	Đất tôn giáo	2.433	0,15	5	1	1.460	1.460	0,60
5.1	C5.TG.01	Đình Đông Cát	1.164	0,07	60	1	698	698	0,60
5.2	C5.TG.02	Đình Đông Hải	1.269	0,08	60	1	761	761	0,60
6		Đất giao thông	57.762	3,61	-	-	-	-	-
6.1		Giao thông đối nội	14.504	0,91	-	-	-	-	-
6.2		Giao thông đối ngoại	43.258	2,71	-	-	-	-	-
TIỂU KHU F			179.370	11,22	-	-	49.157	655.869	-
1	F1	Đất công trình dịch vụ du lịch	121.852	7,62	-	-	48.741	655.453	-
1.1	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	58.803	3,68	40	15	23.521	352.818	6,00
1.2	F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	10.333	0,65	40	12	4.133	49.598	4,80

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1.3	F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	28.985	1,81	40	12	11.594	139.128	4,80
1.4	F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ du lịch 04	23.731	1,48	40	12	9.492	113.909	4,80
2	F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	8.317	0,52	5	1	416	416	0,05
3		Đường giao thông	49.201	3,08	-	-	-	-	-
TIỂU KHU G			5.474	0,34	5	1	274	274	0,05
1	G1	Đất cây xanh chuyên dụng	2.911	0,18	5	1	146	146	0,05
2	GT	Đường giao thông	2.563	0,16					
KHU 2			337.279	21,10	-	-	-	-	-
TIỂU KHU D			213.204	13,34	60	2	12.125	23.302	
1	D1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	27.943	1,75	40	2	11.177	22.354	0,80
2	D2.TG.01	Miếu Đông Hải	1.580	0,10	60	1	948	948	0,60
3	D3.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng	17.401	1,09	-	-	-	-	-
4	D4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	137.539	8,61	-	-	-	-	-
4.1	D4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	98.511	6,16	-	-	-	-	-
4.2	D4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	38.828	2,43	-	-	-	-	-
4.3	D4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	200	0,01	-	-	-	-	-
5		Đường giao thông	28.741	1,80	-	-	-	-	-
TIỂU KHU E			124.075	7,76	60	2	23.491	46.368	0,37

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSS ĐD TỐI ĐA
1	E1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	57.193	3,58	40	2	22.877	45.754	0,80
2	E2.HTK T	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.023	0,06	60	1	614	614	0,60
3	E3.BC.01	Bãi cát	65.859	4,12	-	-	-	-	-
		TỔNG (KHU 1+2)	1.598.263	100,00	-	-	-	-	-

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500



Hình 1.3. Phối cảnh tổng thể của dự án

❖ Các hạng mục công trình kiến trúc

- + Khu trung tâm: sân lễ hội, nhà hàng 1.000 chỗ, khu ẩm thực, nhà biểu diễn 3.000 chỗ, khách sạn 5 sao 400 phòng, nhà điều hành.
- + Khu nghỉ dưỡng chữa bệnh.
- + Khu Việt Nam thu nhỏ.
- + Khu vui chơi giải trí: công viên nước vui chơi, trại ngựa, triển đồi.
- + Khu hội họp.
- + Khu thương mại dịch vụ.
- + Khu resort.

❖ Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền

- * Cơ sở lựa chọn cao độ nền xây dựng.

Cập nhật khớp nối cao độ hiện trạng các tuyến đường ĐT.652B, đường ĐT.651D. Cao độ nền đường giao thông hiện trạng của khu quy hoạch, cao độ khống chế theo Quy hoạch phân khu 14 và Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, kết hợp với giải pháp tổ chức kiến trúc của đồ án; Trên cơ sở rà soát cao độ nền các Quy hoạch nêu trên cũng

như khu vực du lịch hiện hữu xung quanh, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch $\geq +3,0\text{m}$ để làm cơ sở thiết kế cao độ san nền cho khu vực xây dựng mới; từ đó tổ chức cao độ, độ dốc của các tuyến đường giao thông và các khu vực chức năng.

Giải pháp san nền:

Cao độ san nền bám theo cao độ thiết kế của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, có điều chỉnh cao độ theo thực tế địa hình $H_{xd} \geq +4,0\text{m}$. Đối với từng lô đất có quy định cao độ xây dựng riêng của từng lô đất.

Do địa hình trũng thấp về giữa khu đất và thấp dần về phía nam nên cần tôn nền các khu vực trũng thấp và hạ nền tại các khu vực gò cao để tạo cảnh quan cũng như đảm bảo cân bằng đào đắp.

Riêng các khu vực sát biển và có xu hướng xói lở thì thiết kế các kè chắn sóng. Đối với các khu vực tiếp giáp sườn núi cần bố trí hệ thống rãnh đỉnh để giảm trượt lở do nước mưa gây nên dưới tác động đào vạt taluy trong khi xây dựng công trình.

Tại các khu vực sườn núi dốc: hạn chế công trình tập trung, quy mô lớn mà chỉ làm các công trình nhỏ, cục bộ. San nền chỉ tiến hành khi có sự phối hợp giữa kiến trúc công trình - kết cấu công trình nhằm hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên.

Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch kiến trúc và phân lưu thoát nước các ô đất.

Để đồng bộ và đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu vực quy hoạch mới với các đồ án lân cận và khu du lịch hiện trạng, phù hợp với các giai đoạn đầu tư, kiến nghị khi triển khai đồ án phải bố trí giải pháp xử lý thoát nước mưa tạm thời, đồng thời nghiên cứu đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa toàn khu vực khi đồ án định hình. Ngoài ra, cần nghiên cứu các giải pháp về cảnh quan trong khu vực chuyển tiếp giữa khu vực xây dựng mới và khu du lịch hiện hữu. Khuyến khích các hộ dân lân cận khu vực lập đồ án, khi xây dựng công trình cần phải từng bước nâng cao độ nền xây dựng đạt đến cao độ khống chế.

Khi thiết kế kỹ thuật thi công, khối lượng đất đào móng xây dựng công trình của từng lô đất trong dự án sẽ được san lấp cục bộ để phù hợp với công trình dự kiến xây dựng trong lô đất đó.

Tổng khối lượng đào, đắp trong công tác san nền như sau:

Khối lượng đào nền: 1.170.342,27 m³.

Khối lượng đắp nền: 1.217.935,10 m³.

b. Cấp nước

Các tiêu chuẩn cấp nước được lấy như sau:

- Quy mô nhân viên phục vụ khu vực thiết kế khoảng: 1.000 người.

- Quy mô khách lưu trú: 9.000 người.
- Nước cấp cho sinh hoạt nhân viên: 100 l/người/ngày.
- Nước cấp cho sinh hoạt lưu trú: 250 l/người/ngày.
- Khu hạ tầng kỹ thuật: 20 m³/ha.ngđ.
- Nước cấp cho công trình dịch vụ: 1 lít/m² sàn.
- Nước tưới, rửa: 10% sinh hoạt.
- Nước chữa cháy: qcc=15l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2, chữa cháy trong 3h.

Dựa theo quy mô và tính chất của Khu vực thiết kế, nhu cầu dùng nước được tính như sau:

Bảng 1.8. Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị tính	Quy mô	Tiêu chuẩn cấp nước	Lưu lượng nước cấp (m ³ /ngày)
1	Sinh hoạt nhân viên	Người	1.000,00	100 lít/ng	100,00
2	Sinh hoạt khách lưu trú	Người	9.000,00	250 lít/ng	2.250,00
3	Dịch vụ thương mại	m ² sàn	1.470.127,00	1 lít/m ²	1.470,13
4	Hạ tầng kỹ thuật	ha	1,05	20 m ³ /ha	21,00
5	Nước tưới	%	sinh hoạt	10	235,00
6	Công suất hữu ích (Q _{hi})	(1-5)			4.076,13
7	Dự phòng rò rỉ (Q _r)	20% x (Q _{hi})			815,23
8	Nước chữa cháy (tính cho 2 đám cháy xảy ra, chữa cháy trong 3h)	3,6*3h*n*qcc			324,00
	Tổng				5.215,36
	Làm tròn				5.500

Tổng công suất nước cần cấp cho Khu du lịch lấy tròn: 5.500 m³/ngđ.

• **Nguồn cấp nước**

- Nguồn nước cấp cho Khu vực thiết kế được lấy từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước Ninh Sơn. Nước được lấy trực tiếp từ các đường ống Ø110 hiện có dọc theo các trục đường ĐT.652B & ĐT.651D.
- Trong tương lai, khi nhu cầu dùng nước tăng cao cũng như đồng bộ hạ tầng chung thì sẽ khớp nối cấp nước, hỗ trợ công suất từ nhà máy nước Ngọc Sơn – CS: 60.000 m³/ngđ.

- **Hệ thống cứu hỏa**

- Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Dự kiến lắp đặt 27 họng cứu hỏa trong khu vực dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Áp lực của đường ống cấp nước chữa cháy đảm bảo tối thiểu 15m (cột nước tại điểm đầu nối). Khi xảy ra hỏa hoạn hoặc cháy nổ, các xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa. Tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống Ø110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm PCCC của Bộ Công an.

Bảng 1.9. Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Ống nhựa HDPE Ø200	m	2.702
2	Ống nhựa HDPE Ø150	m	1.613
3	Ống nhựa HDPE Ø110	m	5.105
4	Ống nhựa HDPE Ø63	m	5.497
5	Họng chữa cháy	cái	27
6	Bể chứa + Trạm bơm	m ³	5.500

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

c. Cấp điện

- **Nguồn điện:**

- Nguồn điện cấp cho Khu du lịch là tuyến trung thế hiện trạng 22kV-477 – 110KV Ninh Thủy công suất 40MVA, đi dọc theo đường ĐT.651D và ĐT.652B.

- Trong tương lai, khu vực lập quy hoạch được hỗ trợ cấp nguồn từ trạm 110KV - Cảng Hòn Khói công suất 2x40 MVA, được xây mới theo quy hoạch phân khu 14.

- **Mạng lưới điện:**

- * Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch bao gồm:

- Cấp trung thế 22kV.
- Trạm biến áp 22/0,4kV.
- Cấp hạ thế 0,4kV.

- * Lưới trung thế 22kV:

- Cập nhật lưới trung thế hiện trạng, chỉ di dời một số trụ điện trung thế khi mở mới một số tuyến đường và việc mở rộng lòng lề đường.

- Kéo mới tuyến trung thế dọc theo đường giao thông để cấp điện cho các công trình trong khu du lịch phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu trong tương lai cũng như đảm bảo kế hoạch ngầm hóa lưới điện lực. Tuyến cáp ngầm này cũng được đầu nối với tuyến hiện trạng để cấp điện trong giai đoạn đầu.

- Tuyến trung thế quy hoạch mới được thiết kế đi ngầm mạch kép dự phòng 100% (tương đương mạch vòng vận hành hồ), đầu nối từ tuyến ngầm quy hoạch phân khu dọc theo đường ĐT.652B và ĐT.651D, dẫn vào các trạm biến áp quy hoạch mới, cáp được chôn ngầm dọc theo vỉa hè hoặc lòng đường giao thông, để bố trí phù hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan hoặc các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng loại cáp có tiết diện CXV/SE/DSTA/XLPE-3x240mm².

- * Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV:

- Cập nhật các trạm biến áp hiện có, các trạm khách hàng phục vụ nhu cầu cho các trung tâm dịch vụ, du lịch sẽ được lắp đặt tùy theo nhu cầu thực tế, các phụ tải này sẽ được xác định cụ thể trong các bước sau và chi phí này do mỗi nhà đầu tư thực hiện.

- Trạm biến áp 22/0,4kV sử dụng loại máy biến áp tổn thất thấp (MBA Amorphous với các gam công suất phổ biến như: 400kVA, 560kVA, 630kVA...) đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 3m, bảo vệ bằng máy cắt hợp bộ trung thế, vị trí xây trạm là các khu vực công viên cây xanh, vỉa hè, gần trung tâm phụ tải.

- Các trạm biến áp quy hoạch mới sẽ được tiến hành lắp đặt sau này, tùy theo nhu cầu thực tế cũng như lưới điện ngầm được triển khai.

- Thiết kế tủ RMU sẵn sàng kết nối SCADA về Trung tâm điều khiển điện lực qua giao thức truyền thông IEC 60870-5-104. Bố trí các tủ RMU tại các vị trí rẽ nhánh, các ngã giao nhằm đảm bảo an toàn trong việc đấu nối cáp điện và phát triển phụ tải trong tương lai.

- Trạm biến áp cấp điện cho sinh hoạt và công trình dịch vụ của khu du lịch; bên cạnh đó còn cấp nguồn cho chiếu sáng giao thông - công viên cây xanh; định hướng sử dụng loại trạm biến áp hợp khối bố trí trong nhà để tạo mỹ quan cho vực lập quy hoạch.

- * Lưới hạ thế 0,4kV:

- Khu vực dân cư hiện trạng lân cận, giữ nguyên hệ thống điện hạ áp của hộ dân, chỉ thay đổi vị trí cấp nguồn và hạ ngầm cáp 0,4KV khi tiến hành thực hiện dự án.

- Các công trình quy hoạch mới được cấp điện bởi các tuyến cáp ngầm hạ áp Cvv/XLPE/PVC từ trạm biến áp 22/0,4kV đến các tủ điện phân phối. Các tuyến cáp ngầm đi trong mương đất, các đoạn cáp qua đường giao thông được luồn trong ống thép.

- Các tuyến cáp hạ thế dùng cáp Cvv/XLPE/PVC - 0,6/1kV, tiết diện từ (4x95mm² - 4x120 mm² - 4x150mm²) tùy theo nhu cầu phụ tải. Bán kính cấp điện hạ áp đảm bảo không lớn hơn 500m. Sử dụng giải pháp bù rải trên lưới điện hạ áp.

- * Mương cáp ngầm:

- Dùng mương kiểu chôn trực tiếp, có tăng cường bảo vệ bằng ống PVC. Bên trên các ống đều có lắp đặt các tấm đan bê tông cốt thép bảo vệ dọc theo các tuyến cáp và biển báo hiệu cáp ngầm. Các đoạn cáp qua đường thì tăng cường bằng ống thép mạ kẽm hoặc bê tông ly tâm thích hợp.

- * Bảo vệ chống sét và nối đất:

- Đường dây trung hạ áp thực hiện nối đất lặp lại theo quy phạm.
 - + Tất cả tủ điện trung hạ áp sử dụng loại vật liệu chống ăn mòn, có độ bền cao. Tủ điện đều phải được nối đất an toàn điện.
 - Bảo vệ chống sét cho công trình xây dựng theo quy phạm.
 - Hệ thống tiếp đất chống sét được bố trí cọc và dây cáp đồng theo quy phạm hiện hành.
- * Đơn vị thiết kế nguồn cung cấp điện, trạm biến áp phụ tải phải có giấy phép hoạt động điện lực.

Bảng 1.10. Bảng thống kê phụ tải điện

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị tính	Quy mô	Tiêu chuẩn (w/m ²)	Phụ tải (kw)
1	Sinh hoạt nhân viên	Người	1.000,00	330	330,00
2	Sinh hoạt lưu trú	Người	9.000,00	500	4.500,00
3	Công trình dịch vụ	w/m ²	1.470.127,00	15	22.051,91
4	Hạ tầng kỹ thuật	kW/ha	1,05	100	105,00
	Tổng công suất yêu cầu (kVA)	Hệ số đồng thời: Kđt = 0.7			20.989,82
		Làm tròn công suất toàn khu vực lập quy hoạch			21.200KVA

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

d. Giao thông

• Đường đối ngoại

- Cập nhật các tuyến đường ĐT.652B, ĐT.651D: Theo quy hoạch phân khu 14, kết nối đồ án đi các khu vực lân cận.
- Liên quan khu vực nghiên cứu còn có tuyến đường ven biển theo quy hoạch phân khu 14, kết nối dự án với xã Ninh Phước.

• Đường chính khu vực

- Đường số 1: Bắt đầu từ vòng xoay đường ĐT.652B đến đường vòng xoay đường số 2, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch được tính toán có chiều dài 1209m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:
 - Lòng đường: 12,0m x 2 = 24,0m.
 - Phân cách giữa: = 2,0m.
 - Hè đường: 5,0m x 2 = 10,0m.
- Đường số 2: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 3 đến vòng xoay đường số 1, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1127m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 8: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ĐT.651D, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1325m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

• **Đường nội bộ**

- Đường số 1A: Bắt đầu từ đường số 1 đến đường vòng xoay các đường NB, đóng vai trò là đường trục cảnh quan đô thị. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài 175m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:

- Lòng đường: $12,0\text{m} \times 2 = 24,0\text{m}$.
- Phân cách giữa: $= 2,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 3: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 261m, lộ giới rộng 32m, mặt cắt B-B:

- Lòng đường: $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 10: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 472m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 12: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 13 đến đường quy hoạch số 15, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1051m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 13: Bắt đầu từ đường ĐT.651D đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 249m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 6: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 1 đến đường số 2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 422m, lộ giới rộng 22m, mặt cắt 3-3:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Đường số 11: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến vòng xoay đường số 1&2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 425m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:
 - Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
 - Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Đường NB-1; NB-2: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 294m, lộ giới rộng 17m, mặt cắt 5-5:
 - Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
 - Hè đường: $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$.
 - Đường số 4; 5; 7; 9: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 990m, lộ giới rộng 16m, mặt cắt 6-6:
 - Lòng đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Đường NB-3: Từ vòng xoay đường số 1A đến vòng xoay NB-3, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 88m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt 7-7:
 - Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
 - Hè đường: $2,0\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$.
 - Đường NB-6: Từ đường NB-4 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 181m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt A-A:
 - Lòng đường: $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$.
 - Đường NB-4: Từ đường NB-6 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 227m, lộ giới rộng 12,5m, mặt cắt 8-8:
 - Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
 - Hè đường: $2,25\text{m} + 0,0\text{m} = 2,25\text{m}$.
 - Các tuyến đường có lộ giới 8m: là các tuyến đường bao khu thương mại dịch vụ, đường nội bộ trong khu du lịch, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1464m, lộ giới rộng 8m, mặt cắt 9-9:
 - Lòng đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
 - Các tuyến đường có lộ giới 6m: là các tuyến đường bao khu biệt thự du lịch, đường nội bộ trong khu du lịch ven biển, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 4571m, lộ giới rộng 6m, mặt cắt 10-10:
 - Lòng đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.
 - Các tuyến đường có lộ giới 4m: là các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch giáp sườn đồi, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1956m, lộ giới rộng 4m, mặt cắt 11-11:

- Lòng đường: = 4,0m.

Bảng 1. 11. Bảng thống kê đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Kích thước (m)				Diện tích (m2)			
		(m)	Via hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng	Via hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng cộng
I	ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH	3661					33960	2418	62948	99326
1	Đường số 1	1209	10	2	24	36	12090	2418	29016	43524
2	Đường số 2	1127	10	0	16	26	11270	0	18032	29302
3	Đường số 8	1325	8	0	12	20	10600	0	15900	26500
II	ĐƯỜNG NỘI BỘ	12844					41265	350	111240	152854.75
1	Đường số 1A	175	10	2	24	36	1750	350	4200	6300
2	Đường số 3	261	10	0	22	32	2610	0	5742	8352
3	Đường số 10	472	10	0	16	26	4720	0	7552	12272
4	Đường số 12	1051	10	0	16	26	10510	0	16816	27326
5	Đường số 13	249	10	0	16	26	2490	0	3984	6474
6	Đường số 6	422	10	0	12	22	4220	0	5064	9284
7	Đường số 11	425	8	0	12	20	3400	0	5100	8500
8	Đường NB-1	147	7	0	10	17	1029	0	1470	2499
9	Đường NB-2	147	7	0	10	17	1029	0	1470	2499
10	Đường số 4	274	8	0	8	16	2192	0	2192	4384
11	Đường số 5	290	8	0	8	16	2320	0	2320	4640
12	Đường số 7	254	8	0	8	16	2032	0	2032	4064
13	Đường số 9	172	8	0	8	16	1376	0	1376	2752

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- **Các chỉ tiêu giao thông**

- Vận tốc thiết kế 30-40km/h.
- Bề rộng 1 làn xe: 2,0-3,75m.
- Bán kính đường cong tối thiểu thông thường 80m đối với đường phố gom và tối thiểu giới hạn 30m đối với đường nội bộ.
- Bán kính mép bó vỉa R: 8m - 15m.

- Độ dốc dọc thiết kế $0,120 \geq i \geq 0,001$, có thể thiết kế $i = 0$ nhưng phải có biện pháp thoát nước mặt đường.

• **Các yếu tố kỹ thuật**

➤ *Kết cấu áo đường của các tuyến đường dự kiến:*

- Bê tông nhựa nóng hạt mịn dày 4 cm.
- Bê tông nhựa nóng hạt thô dày 6 cm.
- Lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 15 – 20 cm.
- Lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 20 – 30 cm.
- Lớp vải địa kỹ thuật.
- Cát nền lu lèn chặt, $k = 0,90$.

➤ *Kết cấu vỉa hè dự kiến:*

- Chiều cao bó vỉa: 15 cm.
- Gạch Terazzo.
- Cát đệm dày 3 – 5 cm.
- Bê tông đá 4x6 M100.
- Đất nền lu lèn chặt, $k \geq 0,95$.

❖ **Các hạng mục bảo vệ môi trường**

a. Thoát nước mưa

*Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa:

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa dựa trên hướng dốc địa hình và giải pháp san nền của khu du lịch; kết hợp với hướng thoát nước hiện trạng cùng với hệ thống thoát nước hiện có, các đồ án, dự án có liên quan đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Hệ thống chủ yếu sử dụng mương cống hộp, cống tròn BTCT và hố ga BTCT để thu nước trong khu vực xây dựng công trình, công trình thương mại, dịch vụ.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dưới lòng đường, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để khớp nối thoát nước đồng bộ cho toàn khu vực.

*Phân chia lưu vực và hướng thoát nước:

- Căn cứ vào hệ thống thoát nước hiện có cũng như các đồ án, dự án liên quan, chia khu vực thiết kế thành nhiều lưu vực thoát nước chính, tập trung về cống chính trên đường giao thông rồi thoát ra kênh mương, vịnh:

+ **Khu vực phía Bắc (khu D):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 1mx1m dọc theo đường quy hoạch số 12 để thoát ra cửa xả 1 (có diện tích lưu vực khoảng 18,36ha).

+ **Khu vực lân cận đình, miếu Đông Hải dọc theo đường ĐT.651D (tính từ đường quy hoạch số 11 đến đường quy hoạch số 13):** Nước mưa từ các khu vực công trình lân cận sẽ được gom về hai tuyến cống dọc theo đường ĐT.651D; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 13 để khớp nối thoát nước theo quy hoạch phân khu 14 ra cửa xả 2.

+ **Khu vực phía Đông và Đông Nam (khu A) (tính từ đường quy hoạch số 2 đến ranh dự án ven biển):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m dọc theo đường quy hoạch số 2 để khớp nối thoát nước ra cửa xả 3 theo quy hoạch phân khu 14 (có diện tích lưu vực khoảng 33,87ha).

+ **Khu vực chính giữa (khu B):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ thương mại sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3 (có diện tích lưu vực khoảng 29,83ha).

+ **Khu vực phía Tây Bắc (khu C):** Nước mưa từ các khu vực sườn đồi, công trình dịch vụ du lịch sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3 (có diện tích lưu vực khoảng 41,33ha).

- Mỗi khu chức năng sẽ được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, gồm nhiều mái dốc thoát ra các đường giao thông bao quanh, nhằm thoát nước nhanh và giảm thiểu kích thước cống.

*Kết cấu mương cống:

- Cống BTCT đúc sẵn, mương hở, hố ga đúc tại chỗ, cống bằng đường chịu tải trọng xe dùng cống H30.

- Cống thu nước bố trí trong các khu chức năng là cống tròn BTCT, tiết diện D600 – D1500. Trên mạng lưới bố trí các hố ga thu nước và giếng thăm với kết cấu ngăn mùi hoàn chỉnh, khoảng cách bố trí trung bình khoảng 30 m/hố ga.

*Các thông số kỹ thuật của tuyến cống:

- Độ dốc thủy lực nhỏ nhất của từng tuyến mương; cống là: $I_{min}=1/B; D$.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; Độ sâu chôn cống tối thiểu: 1m với cống đi dưới lòng đường; 0,7m với cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh (tính từ đỉnh cống đến mặt đất).

Bảng 1.12. Các hạng mục công trình thoát nước mưa

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Mương hở B600	m	2.333
2	Mương nắp đan 0,6mx0,6m	m	376
3	Mương nắp đan 1,0mx1,0m	m	2.716
4	Cống hộp 2,0mx2,0m	m	437
5	Cống hộp 2,5mx2,5m	m	622
6	Cống tròn BTCT Ø600	m	4.012
7	Cống tròn BTCT Ø800	m	1.606
8	Cống tròn BTCT Ø1000	m	678
9	Cống tròn BTCT Ø1500	m	257
10	Cửa xả	cái	3
11	Kè bảo vệ	m	1300

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

b. Thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho Khu du lịch là hệ thống hoàn chỉnh, thoát nước riêng biệt với nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong Khu du lịch sau khi được thu gom bằng các cống thoát nước thải dọc theo các đường giao thông nội bộ sẽ được tập trung về các trạm xử lý cục bộ của khu vực quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong khu du lịch phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, xây dựng theo đúng quy cách trước khi thải ra hệ thống cống thu gom đường phố; các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống cống thoát nước thải sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.

- Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu 14 chưa được đầu tư đồng bộ, giải pháp thu gom và xử lý như sau:

+ Khu vực phía Bắc sẽ được thu gom tập trung về trạm XLNT-02.

+ Khu vực phía Nam thu gom về trạm XLNT-01.

- Trong tương lai, các trạm xử lý nước thải cục bộ dự án sẽ được thay thế và đóng vai trò là các trạm bơm chuyển tiếp để thực hiện đầu nối nước thải khi trạm XLNTSH-4-3 theo quy hoạch phân khu 14 được triển khai.

- **Các yếu tố kỹ thuật**

- Các tuyến cống được thiết kế sao cho tổng chiều dài cống là nhỏ nhất, tránh đặt cống sâu và đào đắp nhiều, đồng thời hạn chế cống băng ngang đường và giao cắt với hệ thống thoát nước mưa.

- Bố trí cống thoát nước thải tuân thủ quy định về khoảng cách đứng, ngang với các công trình ngầm kế cận khác.

- Độ dốc thủy lực nhỏ nhất của từng tuyến cống là: $I_{min}=1/D$.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu: 0,7m với cống qua đường và 0,5m với cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh (tính từ đỉnh cống đến mặt đất).

- Sử dụng chủ yếu là cống HDPE, kích thước Ø(200-300)mm. Dọc theo tuyến cống hay tại các điểm chuyển hướng, giao nhau, đặt giếng thăm và giếng kiểm tra với khoảng cách 20 -30m.

Bảng 1.13. Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Cống HDPE D200	m	7.677
2	Cống HDPE D300	m	4.222
3	Trạm bơm nước thải	m ³	2.000
4	Trạm xử lý nước thải	m ³	2.750

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

❖ **Các hạng mục công trình phụ trợ phục vụ giai đoạn xây dựng dự án**

Lán trại công nhân và bãi tập kết nguyên vật liệu được bố trí tại những khu đất bằng phẳng, rộng rãi tại khu 1 và khu 2 của dự án để phục vụ cho quá trình thi công. Bao gồm các hạng mục công trình (tính cho mỗi khu):

- + Diện tích lán trại công nhân: 2.500m² (kích thước 50m×50m).
- + Diện tích bãi tập kết nguyên vật liệu: 1.600m² (kích thước 40m×40m).
- + Kho chứa chất thải nguy hại: 100m² (10m×10m).
- + Vị trí tập kết máy móc, phương tiện thi công
- + Hồ lãg.

1.2. Tổng mức đầu tư, tiến độ thực thực hiện dự án

1.2.1. Tổng mức đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số: 4204843888 chứng nhận lần đầu ngày 05 tháng 10 năm 2011, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 3 ngày 30 tháng 06 năm 2025 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hoà cấp, tổng mức đầu tư của

dự án là: 4.072.270.000.000 đồng (Bốn ngàn, không trăm bảy mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng). Trong đó:

- Vốn góp: 650.000.000.000 đồng (Sáu trăm, năm mươi tỷ đồng), chiếm tỷ lệ 15% vốn đầu tư.

- Vốn vay và huy động khác: 3.442.270.000 đồng (Ba nghìn, bốn trăm hai mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu) đồng, chiếm 85% tổng vốn đầu tư.

1.2.2. Tiến độ thực hiện dự án

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số: 4204843888 chứng nhận lần đầu ngày 05 tháng 10 năm 2011, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 3 ngày 30 tháng 06 năm 2025 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa cấp, tiến độ dự án được chia thành các giai đoạn như sau:

- **Giai đoạn 1 (khoảng 68.50 ha):**

- + Đến tháng 12/2025, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục điều chỉnh quy hoạch, thủ tục cấp giấy phép xây dựng...)

- + Đến tháng 09/2027, hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động giai đoạn 1.

- **Giai đoạn 2 (khoảng 57.60 ha):**

- + Đến tháng 09/2026, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục cấp phép xây dựng...)

- + Đến tháng 03/2028, hoàn thành xử dụng và đưa vào hoạt động giai đoạn 2.

- **Giai đoạn 3 (khoảng 33.73 ha):**

- + Đến tháng 06/2027, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục cấp phép xây dựng...)

- + Đến tháng 10/2028 thi công xây dựng và đưa vào hoạt động giai đoạn 3.

CHƯƠNG 2

ĐIỀU KIỆN MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

2.1.1. Điều kiện tự nhiên khu vực triển khai dự án

2.1.1.1. Đặc điểm địa hình, địa mạo

- Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai là khu vực có địa hình không bằng phẳng. Vị trí đất trải dọc theo chân núi Đông Bò lên đến núi Cấm, một mặt là bờ biển, mặt kia tiếp xúc với chân núi (+3.0m đến > +50m) nên địa hình ở khu vực này tương đối phức tạp - với những khu vực đồi cao như rừng dương (+2.0m đến +12.0m; +17.7m) nhưng lại có những vị trí thấp trũng (+1.1m đến +2.0m).

- Trong khu vực dự kiến quy hoạch hầu hết là đất trồng rừng (rừng thấp, rừng dương, bạch đàn,...) nghĩa trang, bãi đá, đất trồng hoa màu và khu vực bãi biển, mặt biển.

2.1.1.2. Đặc điểm địa chất, thủy văn

(1) Đặc điểm địa chất

Theo số liệu báo cáo địa chất, cấu tạo địa chất từ trên xuống dưới như sau:

- Lớp 1: dày từ 5,5m đến 16m có cấu tạo là cát nhỏ đến thô, lẫn vỏ sò, hén, kết cấu chặt vừa màu xám trắng.
- Lớp 2: dày từ 3m đến 13,5m có cấu tạo là sét pha lẫn sạn, lẫn mảnh vỡ của đá bột kết, kết cấu đá nửa cứng, màu vàng nâu, xám xanh.
- Lớp 3: dày từ 8,5m đến 11m có cấu tạo là đá bột kết phong hóa mạnh và sét pha màu vàng nâu, xám xanh.

(2) Đặc điểm thủy văn

* Thủy văn:

Địa hình trên đất liền là bán đảo nhỏ hẹp. Dòng chảy mặt chỉ xuất hiện vào mùa mưa, không có dòng chảy mặt thường xuyên quanh năm.

* Hải văn:

Địa hình trên đất liền là bán đảo nhỏ hẹp. Dòng chảy mặt chỉ xuất hiện vào mùa mưa, không có dòng chảy mặt thường xuyên quanh năm.

+ Sóng:

- Khu vực Dốc Lết - Phương Mai nằm trong vịnh Vân Phong do có núi cao che chắn nên ảnh hưởng của sóng từ ngoài khơi lan truyền vào không lớn.

- Chiều cao sóng trong khu vực vịnh Vân Phong: $H=1m$.

+ Dòng ven: Dòng ven trong khu vực Dốc Lết theo hướng Bắc Nam gây ảnh hưởng không đáng kể.

- Thủy Triều:

• Thủy triều khu vực Vịnh Vân Phong theo chế độ bán nhật triều rõ rệt, biên độ thủy triều nhỏ : $H \leq 1,4\text{m}$

• Mức nước đỉnh triều cao, chân triều thấp hàng ngày nhiều năm như sau:

P%	1	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	95
ĐTC(cm)	117	100	92	89	85	83	82	81	79	77	72	67
CTT(cm)	70	42	31	19	10	6	-2	-6	-12	-18	-20	-40

$$\text{MNCN} = \text{MN}(P=5\%) = 160\text{cm}$$

$$\text{MNTN} = \text{MN}(P=95\%) = -40\text{cm}$$

$$\text{MNTB} = (P=50\%) = 40\text{cm}$$

2.1.1.3. Điều kiện về khí hậu, khí tượng khu vực

Khu vực Dốc Lết - Phương Mai nằm trong Vịnh Vân Phong, có khí hậu đặc trưng khá rõ rệt, do các dãy núi cao che chắn, nên độ ẩm và lượng mưa thấp nhất tỉnh Khánh Hoà.

❖ Nhiệt độ không khí:

- + Nhiệt độ không khí cao nhất: $37,9 \cdot \text{C}$
- + Nhiệt độ không khí thấp nhất: $15,8 \cdot \text{C}$
- + Nhiệt độ không khí trung bình: $26,5 \cdot \text{C}$

❖ Độ ẩm:

- + Độ ẩm cao nhất : 83%
- + Độ ẩm thấp nhất : 50%
- + Độ ẩm trung bình : 80%

❖ Lượng mưa:

- + Tổng lượng mưa cao nhất hàng năm : 2154,6 mm (năm 1981)
- + Tổng lượng mưa thấp nhất hàng năm : 618 mm (năm 1982)
- + Tổng lượng mưa trung bình : 1000 – 1300 mm

• Lượng mưa chủ yếu tập trung vào mùa mưa:

- + Mùa mưa từ tháng 9 – 11
- + Mùa khô từ tháng 1 – 8

• Số ngày mưa trung bình:

- + Trong năm là 73 ngày
- + Tháng có ngày mưa nhiều nhất 22 ngày

+ Tháng có ngày mưa ít nhất là 0 ngày

❖ **Nắng:** Tổng số giờ nắng trung bình trong năm:(từ tháng 11 tới tháng 03)

+ Tháng có giờ nắng cao nhất : 3008 giờ

+ Tháng có giờ nắng thấp nhất : 52 giờ

❖ **Gió:**

+ Gió mang đặc trưng gió mùa.

+ Gió mùa Đông Bắc vào khoảng tháng 11 -3

+ Gió mùa Tây Nam vào khoảng tháng 6 – 9

❖ **Bão:** Số trận bão đổ bộ vào khu vực là 0,75 trận bão, tốc độ gió lớn nhất 115-135km/h (tháng 11 năm 2017)

❖ **Giông:** Giông thường xuất hiện từ tháng 5 tới tháng 9. Tổng số ngày có giông trong năm là 30 – 40 ngày.

❖ **Sương mù:** Thường xuất hiện từ tháng 12 tới tháng 2. Sương mù thường là các làn sương nhẹ.

2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án

2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường

2.2.1.1. Vị trí thu mẫu môi trường

Bảng 2.1. Vị trí thu mẫu môi trường của dự án

STT	Tên mẫu/Ký hiệu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ (N, E)
Ngày thu mẫu: 22/07/2025			
1	ĐTM-KK-25-050	Phía Bắc dự án	N:12.576514°, E:109.242123°
2	ĐTM-TO-25-065		
3	ĐTM-KK-25-051	KDC phía Đông dự án, TDP1 Đông Hải, phường Đông Ninh Hòa.	N: 12.574114°, E: 109.236824°
4	ĐTM-TO-25-066		
5	ĐTM-KK-25-052	Tại phía Tây Bắc KDC TDP1 Đông Hải, p. Đông Ninh Hòa	N:12.573697°, E:109.234133°
6	ĐTM-TO-25-067		
7	ĐTM-KK-25-053	Trên đường giao thông phía Tây Bắc dự án (đường đi TDP1 Đông Hải)	N:12.573753°, E:109.230580°
8	ĐTM-TO-25-068		
9	ĐTM-KK-25-054	Khu vực dân cư, đường	N:12.570116°,

STT	Tên mẫu/Ký hiệu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ (N, E)
10	ĐTM-TO-25-069	giao thông phía Đông dự án.	E:109.232155°
11	ĐTM-NB-25-055	Vùng biển phía Đông Bắc dự án	N:12.578018°, E:109.244099°
12	ĐTM-NB-25-056	Vùng biển gần khu dân cư phía Đông Bắc dự án	N:12.573315°, E:109.236904°
13	ĐTM-NB-25-057	Vùng biển gần KDC phía Đông dự án	N:12,569289°; E:109,235380°
14	ĐTM-NB-25-058	Vùng biển gần KDC phía Đông Nam dự án	N:12.564428°; E:109.233333°
15	ĐTM-NB-25-059	Vùng biển gần KDC phía Nam dự án	N:12.553971°, E:109.231618°
16	ĐTM-NĐĐ-25-060	Tại giếng đào phía bắc dự án.	N:12.576112°, E:109.241196°
17	ĐTM-NĐĐ-25-061	Tại giếng nước hộ ô Nguyễn Văn Liêm, TDP1, p. Đông Ninh Hòa, Khánh Hòa.	N:12.574046°, E:109.236551°
18	ĐTM-NĐĐ-25-062	Tại giếng nước bà Hoa, khu dân cư phía Đông dự án, P. Đông Ninh Hòa, Khánh Hòa.	N:12.573384°, E:109.235987°
19	ĐTM-NĐĐ-25-063	Tại giếng nước hộ kinh doanh Biển Tiên, p. Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	N:12.570343°, E:109.234509°
20	ĐTM-NĐĐ-25-064	Tại giếng nước hộ ô Ngô Xứng, TDP9 Đông Cát, p. Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.	N:12.554860°, E:109.227031°
Ngày thu mẫu: 23/07/2025			
21	ĐTM-KK-25-070	Phía Đông dự án, gần Khu du lịch Serene Days	N:12.565376°, E:109.231526°
22	ĐTM-TO-25-071		
23	ĐTM-KK-25-072	Phía Đông Nam dự án, giáp ranh TTC Resort	N:12.554010°, E:109.229673°
24	ĐTM-TO-25-073		

STT	Tên mẫu/Ký hiệu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ (N, E)
25	ĐTM-KK-25-074	KDC Phía Nam Dự án, gần văn phòng Ban quản lý dự án	N:12.559486°, E:109.227024°
26	ĐTM-TO-25-075		
27	ĐTM-KK-25-076	KDC Phía Nam Dự án	N:12.559822°, E:109.220709°
28	ĐTM-TO-25-077		
29	ĐTM-KK-25-078	Khu dân cư phía Tây dự án, tiếp giáp đường DT1A	N:12.563789°, E:109.217941°
30	ĐTM-TO-25-079		

2.2.1.2. Hiện trạng chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

Để đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn tại khu vực dự án. Trung tâm Quan trắc Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa đã thực hiện thu 10 mẫu nước biển vào ngày 22/7/2025 và 23/7/2025. Kết quả phân tích như sau:

Bảng 2.2. Kết quả phân tích chất lượng không khí – tiếng ồn

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN
Ngày 22/07/2025		ĐTM-KK-25-050	ĐTM-KK-25-051	ĐTM-KK-25-052	ĐTM-KK-25-053	ĐTM-KK-25-054	
1	Nhiệt độ (°C)	33,9	33,8	34,3	34,8	35,5	-
2	Độ ẩm (%)	67,1	67,0	66,7	66,6	65,3	-
3	Tốc độ gió (m/s)	0,9	0,7	0,6	0,6	0,5	-
4	Bụi (TSP) (µg/Nm ³)	62	79	90	31	49	300 (+)
5	SO ₂ (µg/Nm ³)	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	350 (+)
6	NO ₂ (µg/Nm ³)	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	200 (+)
7	CO (µg/Nm ³)	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	30.000 (+)

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN
Tiếng ồn (L_{Aeq} , dBA)		ĐTM-TO-25-065	ĐTM-TO-25-066	ĐTM-TO-25-067	ĐTM-TO-25-068	ĐTM-TO-25-069	
		58,3	60,4	62,1	61,5	62,4	70 ⁽⁺⁺⁾
23/7/2025		ĐTM-KK-25-070	ĐTM-KK-25-072	ĐTM-KK-25-074	ĐTM-KK-25-076	ĐTM-KK-25-078	
1	Nhiệt độ ($^{\circ}\text{C}$)	34,8	34,5	35,3	34,8	35,5	-
2	Độ ẩm (%)	67,8	67,7	67,7	67,5	67,6	-
3	Tốc độ gió (m/s)	0,7	0,6	0,5	0,5	0,4	-
4	Bụi (TSP) ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	KPH MDL=30	38	45	KPH MDL=30	59	300 ⁽⁺⁾
5	SO ₂ ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	350 ⁽⁺⁾
6	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	200 ⁽⁺⁾
7	CO ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	30.000 ⁽⁺⁾
Tiếng ồn (L_{Aeq} , dBA)		ĐTM-TO-25-071	ĐTM-TO-25-073	ĐTM-TO-25-075	ĐTM-TO-25-077	ĐTM-TO-25-079	
		60,9	59,9	60,8	59,9	60,4	70 ⁽⁺⁺⁾

Ghi chú:

(⁺): QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí.

- (⁺⁺): QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.

- (-): Không xác định.

Nhận xét: Kết quả phân tích hiện trạng môi trường không khí, tiếng ồn tại khu vực dự án cho thấy các thông số đều thấp hơn so với ngưỡng cho phép của quy chuẩn.

2.2.1.3. Hiện trạng chất lượng môi trường nước biển

Để đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường nước biển tại khu vực dự án. Trung tâm Quan trắc Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa đã thực hiện thu 05 mẫu nước biển vào ngày 22/7/2025. Kết quả phân tích như sau:

Bảng 2.3. Kết quả phân tích chất lượng môi trường nước biển

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN 10:2023/ BTNMT Vùng biển ven bờ
		ĐTM- NB-25- 055	ĐTM- NB-25- 056	ĐTM- NB-25- 057	ĐTM- NB-25- 058	ĐTM- NB-25- 059	
1	pH	7,9	8,0	8,0	8,1	8,0	6,5-8,5
2	DO (mg/l)	5,3	5,4	5,3	5,4	5,3	≥ 5
3	TSS* (mg/l)	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	50
4	Coliform (MPN/100ml)	5.400	79	540	350	130	1.000
5	Amoni*(tính theo N) (mg/l)	0,033	0,037	0,031	0,039	0,035	0,1
6	Photphat*(mg/l)	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	0,2
7	Floride*(mg/l)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,5
8	As** (mg/l)	0,0081	0,0062	0,0074	0,007	0,0061	0,02
9	Cd*(mg/l)	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	0,005
10	Pb* (mg/l)	0,0024	0,0026	0,0024	0,0052	0,0028	0,05
11	Tổng Cr*(mg/l)	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	0,1
12	Cu* (mg/l)	0,0056	0,0032	0,0053	0,0057	0,0034	0,02
13	Zn* (mg/l)	0,045	0,032	0,034	0,022	0,034	0,1
14	Mn* (mg/l)	0,08	0,13	0,12	0,11	0,12	0,5
15	Fe* (mg/l)	0,047	KPH	KPH	0,052	0,042	0,5

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN 10:2023/ BTNMT Vùng biển ven bờ
		ĐTM-NB-25-055	ĐTM-NB-25-056	ĐTM-NB-25-057	ĐTM-NB-25-058	ĐTM-NB-25-059	
			MDL=0,04	MDL=0,04			
16	Hg** (mg/l)	0,0002	0,00018	0,00014	0,00016	0,00017	0,0005
17	Dầu mỡ khoáng (mg/l)	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	5,0

Ghi chú:

- QCVN 10:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển (vùng biển ven bờ).

Nhận xét:

Kết quả phân tích chất lượng nước biển ven bờ cho thấy hầu hết các chỉ tiêu của 05 mẫu phân tích đều nằm trong giới hạn cho phép theo QCVN 10:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển (vùng biển ven bờ), riêng thông số Coliform của mẫu nước biển ĐTM NB-25-055 vượt gấp 5,4 lần quy chuẩn cho phép. Đây là mẫu nước biển được lấy tại khu vực biển phía Bắc dự án, gần các trại ương cá giống của Công ty TNHH Marine Farms Asa Việt Nam và các ao địa nuôi trồng thủy sản.

2.2.1.4. Hiện trạng chất lượng môi trường nước dưới đất

Bảng 2.4. Kết quả phân tích chất lượng nước dưới đất

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN 09:2023/B TNMT
		ĐTM-NĐĐ-25-060	ĐTM-NĐĐ-25-061	ĐTM-NĐĐ-25-062	ĐTM-NĐĐ-25-063	ĐTM-NĐĐ-25-064	
1	pH	7,0	6,9	7,0	6,9	7,0	5,8-8,5
2	Coliform(MPN/10 0ml)	3.500	1.600	920	240	5.400	3
3	Nitrat* (tính theo N) (mg/l)	0,40	2,74	3,09	2,98	2,54	15
4	Amoni*(tính theo N) (mg/l)	0,046	0,039	0,033	0,037	0,041	1
5	Chỉ số pecmanganat* (mg/l)	3,9	2,6	1,6	1,0	1,6	4

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị					QCVN 09:2023/B TNMT
		ĐTM- NDD- 25-060	ĐTM- NDD- 25-061	ĐTM- NDD- 25-062	ĐTM- NDD- 25-063	ĐTM- NDD- 25-064	
6	TDS* (mg/l)	1.850	960	650	372	132	1.500
7	Độ cứng* (tính theo CaCO ₃) (mg/l)	520	608	536	340	140	500
8	Asen (As)** (mg/l)	0,0025	KPH MDL=0,000 50	0,00093	KPH MDL=0,000 50	0,002	0,05
9	Chloride* (mg/l)	1.200	170	165	76	22	250
10	Nitrit* (mg/l)	0,760	0,008	0,292	0,006	0,004	1
11	Fluoride* (mg/l)	0,6	0,4	0,4	0,4	0,2	1
12	Sulfate* (mg/l)	81,2	191	159	68,6	4,1	400
13	Pb* (mg/l)	0,0025	KPH MDL=0,002	KPH MDL=0,002	KPH MDL=0,002	0,0026	0,01
14	Cu* (mg/l)	0,0040	0,0031	0,0028	0,0025	0,0025	1
15	Mn* (mg/l)	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	0,5
16	Fe* (mg/l)	0,286	0,130	0,125	0,101	0,267	5

Ghi chú:

- QCVN 09:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất.

Nhận xét:

Kết quả phân tích chất lượng nước dưới đất cho thấy hầu hết các chỉ tiêu của mẫu phân tích đều nằm trong giới hạn cho phép, 01 mẫu có thông số TDS vượt 1,23 lần, 03 mẫu có độ cứng vượt 1,04 – 1,22 lần, riêng thông số coliform tại 05 mẫu đều vượt chuẩn nhiều lần cho phép theo QCVN 09:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất.

2.2.2. Hiện trạng đa dạng sinh học

(1) Hiện trạng hệ sinh thái dưới nước

Tại khu vực mũi Dù là các bãi triều đáy đá san hô trên nền cát, sâu 1-2,5 mét. Chiều rộng của bãi khá rộng 60-70 mét. Mật độ rong Mơ phân bố khá dày, độ phủ 53,7±12,6, bao gồm những loài rong Mơ *S.swartzii*, *S. oligocystum*, *S. serratum*, *S. mcclurei*.

(2) Hiện trạng hệ sinh thái trên cạn

- Trong khu vực dự án có các diện tích cây xanh chủ yếu là diện tích rừng dương có độ cao trung bình 10-12m, đường kính gốc trung bình khoảng 50-80cm, mật độ phân bố khá thưa thớt do người dân nơi này chặt phá, hiện nay số cây dương còn lại khoảng 0,5% tổng diện tích nên chúng tôi giữ lại thích hợp cho hoạt động phát triển du lịch trong vùng, điều này giúp giảm một khoản chi phí lớn cho nhà đầu tư để trồng cây xanh trong khu vực dự án, tạo nên nét độc đáo so với một số khu du lịch khác trong tỉnh.

- Ngoài ra hệ thực vật trong khu vực còn lại chủ yếu là thảm cây bụi, một số cây ngập mặn như *Avicennia marina* (mắm biển), cây dừa với tuổi thọ trung bình khá cao gắn liền với nét văn hóa của khu dân cư làng chài. Như vậy, nhìn chung, hệ thực vật khu vực dự án khá nghèo nàn, khu vực trong và xung quanh dự án không có loài thực vật quý hiếm.

Tuy nhiên tại khu vực núi mũi Dù xung quanh khu vực còn một số loài cây tham gia rừng ngập mọc rải rác, như Phong ba (Sách đỏ VN), Từ bi biển, Cà độc dược, Mắm quăn,...Do vậy trong quá trình xây dựng, khai thác cần phải gìn giữ nét đặc trưng hệ sinh thái trên cạn tại khu vực nói đây, nghiêm cấm các hoạt động chặt phá, san ủi làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực này.

- Động vật: theo điều tra các hộ dân sống gần khu vực dự án thì động vật trên cạn ở khu vực chủ yếu là một số loài chim nhỏ, kỳ nhông, sóc, ốc xoắn....

2.3. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án

- Vị trí dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai phù hợp với Quyết định số 380/2014/QĐ-TTg ngày 17/3/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2030.

- Vị trí dự án phù hợp với Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Vị trí dự án phù hợp với Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hoà.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 28/QĐ-KKTKCN ngày 07/08/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Khi dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tạo thêm công ăn việc làm cho người dân và làm thay đổi bộ mặt kinh tế xã hội tại khu vực. Tuy nhiên, việc xây dựng dự án cũng gây ra những tác động, ảnh hưởng đến khu vực dự án như sau:

+ Dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai nằm cạnh tuyến đường nhựa Hà Huy Tập, nối liền với các tuyến đường lớn khác của thị xã như tỉnh lộ 652B, quốc lộ 1, nên khi dự án triển khai sẽ thuận lợi cho việc cung cấp nguyên vật liệu, hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, hệ thống cấp điện, cấp nước có khả năng đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của dự án khi hình thành.

+ Trong quá trình thi công dự án các tác động của bụi, ồn, khí thải,... từ các phương tiện vận chuyển, thi công sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe người dân gần khu vực dự án và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Khu du lịch Dốc Lết và KDL Cát Trắng.

+ Việc vận chuyển máy móc, nguyên vật liệu ra vào dự án làm gia tăng mật độ xe tại khu vực, dễ gây ra tai nạn giao thông, hư hỏng nền đường hiện trạng, gây ảnh hưởng đến việc đi lại của các người dân trong khu vực và du khách tới khu Khu du lịch Dốc Lết và KDL Cát Trắng.

+ Ngoài ra, việc tập trung một số lượng lớn công nhân xây dựng còn gây mất an ninh trật tự, gia tăng tệ nạn xã hội tại khu vực nếu không có biện pháp quản lý công nhân.

+ Vì vậy, khi dự án xây dựng cần phải áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường để giảm thiểu các tác động do quá trình thi công đến hoạt động sinh hoạt của dân cư trong khu vực, cũng như việc xây dựng của các dự án khác đang triển khai.

CHƯƠNG 3

ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

Hoạt động xây dựng dự án có khả năng gây một số tác động tiêu cực tới môi trường. Những tác động này ở mức độ cao sẽ gây nên xáo trộn các yếu tố môi trường, thay đổi cảnh quan và đối tượng cuối cùng chịu ảnh hưởng là sức khỏe cộng đồng và tài nguyên thiên nhiên khu vực.

Theo từng giai đoạn, các hoạt động diễn ra khác nhau nên yếu tố tác động đến môi trường và nguồn gây ô nhiễm cũng sẽ thay đổi. Do vậy, chúng tôi sẽ đánh giá tác động của từng giai đoạn, cụ thể:

- Giai đoạn chuẩn bị: giải phóng mặt bằng;
- Giai đoạn xây dựng
- Giai đoạn hoạt động.

3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án

3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động

Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án được trình bày trong bảng 3.1:

Bảng 3.1. Các hoạt động và nguồn gây tác động môi trường có liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải trong giai đoạn triển khai xây dựng dự án

STT	Các hoạt động	Nguồn gây tác động liên quan đến chất thải	Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải
1	Hoạt động đền bù, hỗ trợ các diện tích đất bị thu hồi của người dân		Ảnh hưởng đến tâm lý và kinh tế của người dân.
2	Phát quang cây cối, thực vật (dương, keo, cây ăn quả, cây bụi, cỏ dại...)	- Bụi, chất thải rắn. - Ổn, rung	- Ảnh hưởng đến cảnh quan, thực vật tại khu vực dự án. - Ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của các nhà dân xung quanh dự án.
3	- Bóc đất hữu cơ, san nền khu vực dự án - Vận chuyển đất đắp.	- Bụi, khí thải từ hoạt động đắp đất, san nền.	- Ảnh hưởng đến cảnh quan, thực vật tại khu vực dự án.

STT	Các hoạt động	Nguồn gây tác động liên quan đến chất thải	Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải
		- Khối lượng đất hữu cơ trong quá trình đào đất - Bụi, khí thải từ hoạt động vận chuyển đất đắp, đất đào.	- Tai nạn lao động, tai nạn giao thông. - Ô nhiễm, rung do hoạt động vận chuyển, xây dựng cơ sở hạ tầng.
4	XD hoàn thiện các hạng mục công trình	- Bụi, khí thải từ hoạt động xây dựng; khí thải từ các phương tiện, máy móc, thiết bị thi công,... - Nước thải từ quá trình vệ sinh xe, thiết bị ra vào công trường.	- Ảnh hưởng đến an ninh, trật tự xã hội. - Ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của các khu dân cư, các công trình xung quanh dự án.
5	Vận chuyển, lưu trữ nguyên, nhiên vật liệu.	- Bụi, khí thải trong quá trình vận chuyển.	

3.1.1.1. Tác động do công tác giải phóng mặt bằng

(1) Tác động do đền bù và giải phóng mặt bằng

- Để chuẩn bị mặt bằng cho các hoạt động xây dựng Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, Dự án sẽ giải phóng mặt bằng với tổng diện tích 159,83ha đất. Theo số liệu thống kê phục vụ công tác giải tỏa đền bù của Chủ Đầu tư, trên khu đất quy hoạch hiện có 280 hộ dân bị ảnh hưởng thu hồi đất, 315 hộ dân nhận tiền đền bù mộ, 20 hộ dân tái định cư với 78 nhân khẩu; hiện trạng khu đất có 34 công trình tạm và 70 công trình bán kiên cố. Nghề nghiệp chủ yếu của cư dân khu vực là làm ruộng muối, làm rừng, làm nông nghiệp, đánh bắt hải sản với phương tiện đánh bắt gần bờ: tàu thuyền nhỏ hoặc thúng mùng.

- Sau khi được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu Du Lịch Dốc Lết Phương Mai, chủ đầu tư tiến hành khảo sát và soát lại hiện trạng dân cư và tình trạng sử dụng đất đến thời điểm được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, nhằm củng cố hồ sơ phục vụ công tác đền bù, tái định cư...

- Vấn đề đền bù, giải tỏa, tái định cư luôn là vấn đề nhạy cảm và phức tạp. Việc dự án được triển khai nhanh hay chậm một phần phụ thuộc vào công tác này. Nếu đền bù không hợp lý sẽ nảy sinh một số vấn đề xã hội. Các tác động tiềm tàng khi thực hiện công tác bồi thường không hợp lý dễ xảy ra tranh chấp kiện tụng đất đai giữa các hộ dân, giữa các hộ bị ảnh hưởng với Chủ đầu tư.

(2) Tác động do tháo dỡ các công trình cũ, chặt phá cây cối

- Dự án sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình nhà dân hiện hữu, chặt phá cây cối trong vùng quy hoạch để xây dựng mới. Chất thải rắn phát sinh bao gồm:

+ Chất thải rắn: xà bần, kim loại, gỗ, nhựa...trong đó cũng có phát sinh chất thải nguy hại: bóng đèn hỏng.

+ Chất thải xây dựng: gạch vỡ, vữa, bê tông.

- Khu đất dự án có 43 công trình tạm và 70 công trình bán kiên cố gần tháo dỡ.

- Chất thải rắn từ hoạt động phá dỡ nhà cửa chủ yếu là gạch nát, vữa xây dựng, xà gỗ, la phong, mái tôn... Một số phế liệu như, sắt rỉ, mái tôn, xà gỗ, người dân có thể tận dụng lại hoặc đem bán phế liệu, đối với gạch, vữa xây dựng sẽ tiến hành vận chuyển đem đổ bỏ đúng nơi qui định.

- Lượng chất thải rắn này nếu không thu gom sẽ gây cản trở đến hoạt động thi công, ảnh hưởng đến hoạt động giao thông, gây mất mỹ quan. Do vậy cần có biện pháp quản lý và xử lý hiệu quả.

(3) Tác động đến cảnh quan

Hoạt động phát quang cây cối, đào lớp đất hữu cơ làm phá vỡ cảnh quan vốn có tại khu vực. Khối lượng thực vật sau phát quang nếu không thu gom, để ngổn ngang gây ảnh hưởng đến hoạt động của người dân trong vùng. Ngoài ra, việc chiếm dụng đất tạm thời để làm các công trình phụ trợ như bãi chứa vật liệu, nhà điều hành, lán trại công nhân, ... làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực trong thời gian thi công.

(4) Tác động do máy móc thi công GPMB

Công tác phát quang chuẩn bị mặt bằng được thực hiện bởi một số máy móc, thiết bị như xe tải, máy đào, máy xúc, máy cưa. Vì vậy, trong quá trình thực hiện sẽ làm phát sinh một lượng bụi, khí thải (SO_2 , NO_x , HC,...) vào môi trường không khí xung quanh, cùng với tiếng ồn và rung.

Tuy nhiên, do thời gian giải phóng mặt bằng ngắn đồng thời môi trường nền xung quanh là khá tốt và thông thoáng nên tác động này là không đáng kể.

3.1.1.2. Tác động đến môi trường không khí

(1) Tác động đến không khí do công tác san, đắp đất để nâng cao độ mặt bằng dự án

Bụi phát sinh từ hoạt động đào, đắp san nền công trình sẽ gây ra những tác động sau:

+ Làm suy giảm chất lượng môi trường không khí: Trong quá trình đào, đắp, các phần tử bụi có kích thước và trọng lượng nhỏ sẽ bay lơ lửng trong không khí và phát tán đi xa, đây chính là thành phần gây tác động mạnh đến chất lượng không khí xung quanh. Vào những ngày thời tiết hanh khô, nắng, không có gió hoặc gió nhẹ, mức độ phát tán bụi không lớn. Những ngày có gió lớn, bụi phát tán đi xa theo chiều gió thổi làm phạm

vi ảnh hưởng bị mở rộng, ảnh hưởng lớn đến khu vực dân cư và các công trình lân cận: Khu dân cư làng chài: Tiếp giáp Khu 1 của dự án về phía Đông; Khu dân cư thôn Đông Cát phía Tây Nam và Đông Nam; các diện tích ao đìa, ruộng muối: cách dự án khoảng 150m về phía Tây Bắc, khoảng 750m về phía Tây, khoảng 700m về phía Tây Nam, khoảng 30m về phía Nam; Khu Du lịch Paradise: Cách dự án khoảng 240m về phía Đông; Khu Du lịch Serena Days: Nằm trong ranh dự án; Khu Du lịch Dốc Lết: Cách dự án khoảng 30m về phía Nam; Khu Du lịch Pax Ana: Cách dự án khoảng 500m về phía Nam; Trường THCS Trịnh Phong: cách dự án khoảng 190m về phía Tây; Trạm Y tế Ninh Hải: Cách dự án khoảng 250m về phía Tây; Ban chỉ huy quân sự phường Đông Ninh Hòa: cách dự án khoảng 260m về phía Tây; Trường Mầm non Ninh Hải: cách dự án khoảng 280m về phía Tây; Đồn biên phòng Ninh Hải: cách dự án khoảng 220m về phía Đông; Kho Anh Kiệt của Công ty TNHH Quốc Tuấn: Cách dự án khoảng 270m về phía Tây; Miếu tộc họ Ngô: Giáp ranh dự án tại mốc T2.

+ Ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân, dân cư tại khu vực dự án, hoạt động giao thông của người dân: Lượng bụi phát tán vào không khí (đặc biệt vào những ngày có gió lớn) dễ làm phát sinh các bệnh lý về đường hô hấp, gây ra các kích ứng về mắt, mũi, họng, phổi. Ngoài ra, sự phát tán bụi còn làm hạn chế tầm nhìn, cản trở giao thông đối với hoạt động đi lại của người dân và các phương tiện vận tải trên tuyến đường: quốc lộ 1, tỉnh lộ 652B, đường Hà Huy Tập.

(2) Hoạt động vận chuyển đất đắp, nguyên vật liệu

Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu sẽ gây ô nhiễm môi trường không khí và làm ảnh hưởng đến đời sống, sức khỏe của dân cư trên tuyến đường vận chuyển. Quá trình vận chuyển nguyên vật liệu sẽ phát sinh bụi, khí thải, làm ảnh hưởng đến sức khỏe, đời sống của người dân sống dọc 2 bên tuyến đường xe vận chuyển đi qua, các tuyến đường: quốc lộ 1, tỉnh lộ 652B, đường Hà Huy Tập.

Trong thời gian thi công xây dựng sẽ triển khai thi công theo lối cuốn chiếu từng đoạn, các hạng mục trong từng đoạn sẽ thi công đan xen và đồng thời nhằm tiết kiệm thời gian. Thời gian thi công chủ yếu vào mùa khô, nên tác động bụi phát sinh đáng kể, ảnh hưởng đến khu dân cư, các công trình dọc theo các tuyến đường vận chuyển như đã nêu, công nhân thi công tại công trường. Ngoài ra, hoạt động vận chuyển còn gây xuống cấp, hư hỏng các tuyến đường giao thông mà xe vận chuyển đi qua, đặc biệt là nếu không có biện pháp sửa chữa, khắc phục kịp thời. Một ảnh hưởng khác là tăng lượng xe lưu thông trên các tuyến đường: quốc lộ 1, tỉnh lộ 652B, đường Hà Huy Tập và đặc biệt là khu vực Trường THCS Trịnh Phong & Trường tiểu học Ninh Hải vào giờ tập trung và tan học có lưu lượng học sinh, giáo viên lớn, dễ xảy ra tai nạn giao. Vì vậy, cần có biện pháp điều động xe hợp lý và hoạt động điều phối cho người dân tham gia giao thông.

(3) Hoạt động của máy móc, thiết bị

Trong quá trình thi công xây dựng, một số máy móc, thiết bị tham gia thi công chủ yếu như: máy đào, máy ủi, máy đầm, máy ủi, máy lu, máy ép. Quá trình đốt nhiên liệu của các thiết bị, máy móc sẽ phát sinh ra lượng khí thải lớn trong khu vực dự án.

Nếu nhiều máy hoạt động cùng một lúc thì nồng độ các chất ô nhiễm có khả năng tăng cao và vượt QCVN 19:2024/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, đáng lưu ý là nồng độ bụi phát thải đối với 01 máy đã đạt ngưỡng cho phép nếu hoạt động đồng thời nhiều máy sẽ vượt ngưỡng cho phép rất nhiều. Công nhân trực tiếp vận hành thiết bị là đối tượng chính chịu tác động nói trên. Các khí HC, NO_x gây ảnh hưởng đến hệ hô hấp của công nhân, có thể dẫn đến tai nạn lao động. Do đó cần trang bị khẩu trang bảo hộ để hạn chế sự tác động do hoạt động của các thiết bị thi công đến công nhân.

Thông thường, khí thải phát sinh từ hoạt động thi công chỉ gây cảm giác khó chịu cho các công nhân khi tiếp xúc trực tiếp. Tuy nhiên, nếu sử dụng máy móc quá cũ, động cơ bị xuống cấp, tỷ lệ nhiên liệu bị đốt cháy không hoàn toàn cao, khi đó nồng độ các khí độc hại phát sinh tăng lên. Nếu công nhân không được trang bị các dụng cụ bảo hộ lao động sẽ chịu tác động lớn bởi khí thải, có thể dẫn đến đau đầu, chóng mặt, buồn nôn, lâu ngày có thể ảnh hưởng đến sức khỏe.

(4) Tác động do thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật

- Giải pháp thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) được thi công đồng thời các cống BTCT đúc sẵn nhằm giảm khối lượng đào móng thân cống, hố thu, đảm bảo tính đồng nhất của toàn hệ thống và giảm thời gian chi phí, thi công sau này.

- Do đó, tác động đến môi trường không khí do thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật chủ yếu là bụi phát sinh từ hoạt động đào, đắp nền đường giao thông nội bộ cộng hưởng với đào, đắp các móng cống tiêu thoát nước, thi công hệ thống giao thông (hoạt động cấp phối đá dăm (CPĐĐ), làm sạch bề mặt đường trước khi trải bê tông nhựa nóng và hơi nhựa do đốt nóng chảy bitum trải nhựa dính bám, ô nhiễm nhiệt từ quá trình trải nhựa làm mặt đường.

- Các tác động đến môi trường không khí trong khu vực dự án cũng như các khu vực xung quanh do các hoạt động thi công trên gây ra là điều tất yếu và khó kiểm soát triệt để. Tuy nhiên, việc đào, đắp thi công nền đường giao thông nội bộ và các móng cống tiêu thoát nước không nhiều do khu đất dự án được san nền hoàn chỉnh, theo đúng cao độ thiết kế mới tiến hành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cũng như công trình. Bụi phát sinh chỉ gây ảnh hưởng cục bộ, phạm vi ảnh hưởng chủ yếu tập trung xung quanh khu vực thi công. Tuy vậy, chúng tôi sẽ áp dụng các biện pháp giảm thiểu phù hợp để hạn chế tối đa sự ảnh hưởng nói trên đến môi trường không khí.

(5) Tác động do thi công các hạng mục công trình

Tác động do thi công các hạng mục công trình chủ yếu là công trình cao tầng:

- Tác động từ hoạt động thi công móng công trình Dự án xây dựng khối khách sạn 5 sao; khu resort, nhà biểu diễn, hội nghị,...theo phương án thiết kế, phần đế móng của công trình được thực hiện theo phương án móng ép cọc bê tông sẽ phát sinh bụi, tiếng ồn ảnh hưởng đến công nhân thi công trên công trường và gây sụt lún nếu quá trình thi công không đúng.

- Tác động từ hoạt động thi công công trình cao tầng: Đối với bụi phát sinh từ các hoạt động khi xây dựng nhà cao tầng do không có cơ sở để định lượng lượng bụi phát sinh nên báo cáo chỉ dừng lại ở mức đánh giá định tính và dựa trên các quan sát thực tế một số công trình đang xây dựng. Một số hoạt động thi công như:

 - + Khi bốc dỡ các nguyên vật liệu xây dựng từ các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu lên cao hoặc khi thi công các hạng mục trên cao.

 - + Trong quá trình tháo dỡ cốp-pha khi bê tông đã đạt cường độ cũng gây ra bụi đáng kể.

 - + Hoạt động tô, trát và hoàn thiện tường phát sinh lượng bụi lớn.

 - + Các hoạt động thi công các hạng mục trên cao (hàn, cắt, sơn) sẽ làm phát tán các loại bụi, khí độc hại không mong muốn ra môi trường gây ảnh hưởng xấu đến môi trường không khí xung quanh.

Bụi này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân thi công và các công trình lân cận làm giảm chất lượng môi trường không khí gây ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân và khách du lịch. Tuy nhiên các hoạt động tháo dỡ sẽ diễn ra nhanh nên mức độ tác động chỉ là tạm thời và gián đoạn qua từng công đoạn xây dựng đồng thời Chủ đầu tư sẽ có các biện pháp khống chế hợp lý để giảm thiểu tác động nêu trên.

3.1.1.3. Tác động của tiếng ồn và độ rung

(1) Tiếng ồn từ các thiết bị thi công và phương tiện vận chuyển

Mức ồn cao sẽ gây ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của con người như gây mất ngủ, mệt mỏi, tạo tâm lý khó chịu. Tiếng ồn còn làm giảm năng suất lao động, sức khỏe của công nhân viên làm việc tại công trường. Tiếp xúc với tiếng ồn trong thời gian dài có thể làm cho thích lực giảm sút, dẫn tới bệnh điếc nghề nghiệp.

Do hoạt động của các máy móc, thiết bị trong giai đoạn này cùng diễn ra tại một khu vực và thường vào cùng thời điểm nên khoảng cách tiếng ồn đạt được tiêu chuẩn cho phép sẽ tăng lên. Tuy nhiên, mức độ tăng lên không lớn do độ ồn tổng hợp tại một điểm không phải là tổng của các độ ồn do các máy móc thiết bị gây ra tại điểm đó.

Trong thực tế, các công trình nhà cửa và cây cối sẽ hấp thụ một phần hoặc phản xạ một phần tiếng ồn và do đó mức độ suy giảm độ ồn sẽ nhanh hơn và phạm vi chịu ô nhiễm tiếng ồn sẽ thấp hơn.

(2) Rung động

Trong quá trình xây dựng, rung động phát sinh chủ yếu từ máy móc thi công, các phương tiện vận tải trên công trường, máy phát điện, máy đầm, ... là chủ yếu. Rung động lớn sẽ gây ra các tác hại như: gây nứt tường, sàn, móng,... đối với các công trình lân cận; làm giảm tuổi thọ công trình do các rung động thường xuyên làm suy yếu liên kết giữa các vật liệu xây dựng; gây sụt lún/dịch chuyển nền móng, gây ảnh hưởng đến các công trình lân cận (đặc biệt nguy hiểm đối với các công trình cũ hoặc xây trên nền đất yếu); gây ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân thi công tại công trường: ảnh hưởng đến hệ thần kinh, rối loạn thính giác và thị giác, tác động đến hệ tim mạch, xương khớp,...

3.1.1.4. Tác động đến môi trường nước

(1) Nước thải sinh hoạt trong quá trình thi công

Thành phần các chất gây ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng, các chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng và vi sinh vật gây bệnh (Coliform, E.coli).

Lượng nước thải sinh hoạt trong quá trình thi công nếu không được thu gom xử lý phù hợp mà để chảy tự do là điều kiện phát triển các mầm bệnh, gây ảnh hưởng mỹ quan khu vực.

Dự kiến số lượng công nhân thi công cho từng giai đoạn vào khoảng 200 người. Với định mức nước cấp sinh hoạt là 50 lít/người.ngày. Như vậy, tổng lượng nước thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án khoảng 10m³/ngày (lượng nước thải được tính bằng 100% lượng nước cấp).

(2) Nước thải trong quá trình thi công xây dựng

- Tác động đến môi trường nước do quá trình chuẩn bị mặt bằng chủ yếu do nước thải sinh hoạt của công nhân trong quá trình phá dỡ công trình, cây cối. Thành phần các chất gây ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng, các chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng và vi sinh vật gây bệnh (Coliform, E.coli). Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy, chứa lượng lớn các vi khuẩn Coli và các vi khuẩn gây bệnh khác.

Nước thải trong quá trình thi công xây dựng chủ yếu là từ quá trình làm mát thiết bị, dưỡng hồ bê tông ... thành phần của nước thải này chủ yếu chứa nhiều cặn lắng, vật liệu thải, dầu mỡ, đất, cát... lượng nước thải này nếu không có đường ống thu gom về hố lắng để lắng sơ bộ mà cho chảy theo các mương rãnh thoát nước dễ gây nên tình trạng tắc nghẽn.

Ngoài ra, nước thải lẫn dầu nếu không thu gom xử lý sẽ loang trên mặt nước tạo thành màng dầu, làm giảm quá trình quang hợp của tảo, phiêu sinh vật, gây cạn kiệt oxy của nước, một phần nhỏ hòa tan vào nước hoặc tồn tại ở dạng nhũ tương, dầu khi lắng xuống sẽ tích

tụ trong bùn đáy. Nước ô nhiễm dầu gây mất khả năng tự làm sạch của nguồn nước, sẽ giết chết các vi sinh vật phiêu sinh, vi sinh vật đáy tham gia vào quá trình tự làm sạch, tác động tiêu cực đến đời sống thủy sinh nếu không có biện pháp giảm thiểu hiệu quả.

(3) Tác động do nước mưa chảy tràn trên khu vực dự án

Trong quá trình thi công xây dựng, lưu lượng nước mưa chảy tràn trên diện tích dự án có thể gây nên các tác động tiêu cực như:

- Khi lượng mưa tập trung lớn thì nguồn nước mưa chảy tràn cuốn theo đất cát, rác... ứ đọng lại các khu vực đào móng. Trong giai đoạn xây dựng khi công trình chưa hoàn thiện có thể gây các tác động nhất định đến chất lượng đất tại khu vực thi công, gây nên ngập úng cản trở hoạt động của các phương tiện thi công tại công trình.

Tính toán lượng mưa phát sinh trong khu vực dự án như sau:

Công thức tính toán lưu lượng cực đại nước mưa chảy tràn:

$$Q=0,278.K.I.A$$

Trong đó:

- + Q: Lưu lượng cực đại(m³/ngày)
- + K:Hệ số chảy tràn phụ thuộc vào đặc điểm bề mặt, chọn K = 0,7
- + I: lượng mưa trung bình ngày lớn nhất (mm/ngày), I = 160 mm/ngày = 0,160 m/ngày; (Nguồn: Đài KTTV khu vực Nam Trung Bộ năm 2012)
- + A: Diện tích toàn lưu vực, A = 159,83 ha = 1.598.300m²

Bảng 3.13. Hệ số chảy tràn của nước mưa

(theo Trịnh Xuân Lai, 2000)

Đặc điểm bề mặt	K
Vùng thị tứ	0,70 – 0,95
Vùng dân cư	0,50 – 0,70
Vùng nhà riêng lẻ	0,30 – 0,70
Khu công viên nghỉ trang	0,10 – 0,25
Đường có lát nhựa	0,80 – 0,90
Bãi cỏ, phụ thuộc vào độ dốc và tầng	0,10 – 0,25

Tính toán lượng mưa lớn nhất trung bình ngày

$$Q_{\max/\text{ngày}} = 0,278 \times 0,7 \times 0,16 \times 1.598.300 = 49.764,67 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Tải lượng cặn trên diện tích dự án: Trong nước mưa thường chứa lượng lớn các chất bẩn tích lũy trên bề mặt như dầu nhớt, bụi... từ những ngày không mưa. Lượng chất bẩn tích tụ trong một khoảng thời gian được xác định theo công thức:

$$G = M_{\max} .[1 - \exp (-k_z.T)]. F \text{ (kg)}$$

Trong đó:

$M_{\max}$: Lượng bụi tích lũy lớn nhất trong khu vực: 50 kg/ha.

k_z : Hệ số động học tích lũy chất bẩn ở khu vực: $k_z = 0,8 \text{ ng}^{-1}$.

T: Thời gian tích lũy chất bẩn: T = 15 ngày.

F: Tổng diện tích lưu vực (diện tích dự án): F= 159,83ha.

Vậy tải lượng chất ô nhiễm trong nước mưa là:

$$G = 50 \times [1 - \exp(-0,8 \times 15)] \times 2,0002 = 7.991,45 \text{ (kg)}.$$

Lượng chất bẩn tích tụ trong khoảng 15 ngày ở khu vực dự án khá nhiều, với thành phần chủ yếu là đất, cát. Đơn vị nhà thầu thi công phải có biện pháp thu gom toàn bộ lượng nước mưa cho chảy vào mương rãnh thoát nước tạm trong thời gian thi công:

Lượng nước mưa này tuy không chứa các thành phần gây ô nhiễm cao, nhưng nếu không được khơi thông sẽ gây ngập úng trong khu vực dự án. Nước ngập úng làm tăng khả năng ô nhiễm nguồn nước và là môi trường phát triển các loài kí sinh gây bệnh gây ảnh hưởng đến hoạt động xây dựng và sinh hoạt của công nhân đồng thời nó còn là nguyên nhân gây sạt lún khu vực thi công và cản trở công tác di chuyển của các phương tiện tại dự án.

Ngoài ra, trong quá trình xây dựng đất cát để đắp đất san nền chưa được đầm chặt cũng sẽ bị cuốn trôi theo dòng nước mưa xuống làm tắc nghẽn các cống thoát nước.

➤ Đánh giá tác động đến môi trường do nước thải

Bảng 3.2. Các tác động do nước thải đến nguồn nước mặt

STT	Thông số	Tác động
1	Các chất hữu cơ	- Giảm nồng độ oxy hoà tan trong nước; - Ảnh hưởng đến đời sống các thủy sinh vật.
2	Chất rắn lơ lửng	- Tăng độ đục, ảnh hưởng đến chất lượng nước cũng như ngăn cản quá trình quang hợp của thực vật nước.
3	Dầu mỡ	- Ảnh hưởng đến chất lượng nước, nồng độ ôxy hoà tan trong nước; - Ảnh hưởng đến đời sống thủy sinh vật, có thể gây chết.
4	Các chất dinh dưỡng (N,P)	- Gây hiện tượng phú dưỡng, ảnh hưởng đến chất lượng nước, sự sống và phát triển của thủy sinh vật đặc biệt là sinh vật phù du.
5	Các vi khuẩn gây bệnh	- Làm tăng mật độ vi khuẩn trong môi trường nước, làm tăng khả năng gây bệnh trong cộng đồng dân cư.

3.1.1.5. Tác động đến môi trường đất

Sự hình thành và xây dựng dự án tác động mạnh đến mục đích sử dụng đất của dân cư khu vực dự án, gây ảnh hưởng đến thảm thực vật và hệ sinh thái tại khu vực, phá bỏ diện tích canh tác của người dân do chịu tác động từ các hoạt động phát quang, đào, đắp, san lấp mặt bằng để triển khai dự án.

Hoạt động của máy móc thiết bị thi công xây dựng; việc tập kết, lưu trữ nhiên, nguyên vật liệu; hoạt động vận hành thử các hạng mục thiết bị và sinh hoạt của công nhân tại công trường sẽ làm phát sinh các chất thải gây ô nhiễm môi trường đất như: nước thải, chất thải rắn, nguyên nhiên vật liệu, dầu mỡ rơi vãi, rò rỉ,...;

Việc xảy ra sự cố cháy nổ nhiên liệu trên khu vực dự án có thể lan truyền ảnh hưởng ô nhiễm môi trường đất nghiêm trọng đến các khu vực lân cận của dự án.

Nhìn chung ảnh hưởng của quá trình thi công xây dựng dự án tác động đến môi trường đất chủ yếu hủy hoại thảm thực vật tại khu vực.

3.1.1.6. Tác động do chất thải rắn

(1) Rác thải sinh hoạt

Trong quá trình thi công xây dựng, do việc tập trung nhiều công nhân làm phát sinh rác thải sinh hoạt tại khu vực công trường. Rác thải sinh hoạt này nhìn chung là những loại chứa nhiều chất hữu cơ, dễ phân hủy (trừ bao bì, nylon).

Theo ước tính, mỗi công nhân làm việc tại công trường thải ra từ 0,8 – 1 kg rác sinh hoạt mỗi ngày. Vậy với 200 công nhân lao động tại công trường thì tổng lượng rác sinh hoạt phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án là khoảng 160 - 200 kg/ngày.

Mặt dù khối lượng rác thải sinh hoạt không quá lớn nhưng nếu không có biện pháp thu gom xử lý hợp lý mà vứt thẳng xuống các con sông thì khả năng tích tụ trong thời gian xây dựng ngày càng nhiều và gây tác động đến chất lượng không khí do phân hủy chất thải hữu cơ cũng như tác động đến nguồn nước mặt do tăng độ đục nguồn nước, cản trở dòng chảy, gây bồi lắng. Ngoài ra, còn tạo điều kiện cho các vi sinh vật gây bệnh phát triển, gây nguy cơ phát sinh và lây truyền mầm bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân sống xung quanh khu vực dự án. Hơn nữa, lượng chất thải rắn này nếu không được thu gom và xử lý sẽ gây mất mỹ quan, khó chịu cho dân cư xung quanh và có thể gây các tác động tiêu cực tới môi trường do quá trình phân hủy các chất hữu cơ gây mùi hôi thối và sự cuốn trôi bởi nước mưa chảy tràn xuống sông.

(2) Chất thải rắn xây dựng

- Chất thải rắn từ hoạt động xây dựng chủ yếu là gạch nát, vữa xây dựng, xà gồ, la phong, mái tôn... Một số phế liệu như, sắt rỉ, mái tôn, xà gồ, người dân có thể tận dụng lại hoặc đem bán phế liệu, đối với gạch, vữa xây dựng chúng tôi sẽ tiến hành vận chuyển đem đổ bỏ đúng nơi qui định.

- Bên cạnh, hoạt động chặt phá cây cối cũng phát sinh một lượng lớn các loại

cành, lá cây, tuy nhiên các loại chất thải này mang đặc tính của chất thải hữu cơ, dễ phân hủy nên sự tác động là không đáng kể, chúng tôi cũng tiến hành vận chuyển các thân cây lớn, gốc tre ra khỏi khu vực đến nơi lưu giữ hoặc thải bỏ theo qui định.

- Đối với chất thải xây dựng do không thể định lượng chính xác khối lượng từng loại vật liệu (cát, xi măng, gạch, sắt, thép...) nên không có cơ sở tính toán khối lượng chất thải xây dựng phát sinh trong suốt quá trình thi công xây dựng dự án.

- Giai đoạn xây dựng phát sinh nhiều loại chất thải rắn. Các thành phần gồm: xi măng thừa, gạch vụn, cát, đá, gỗ thừa, cofa, sắt thừa, bao bì phế thải, hộp xốp, giấy, bao ni lông, thực phẩm dư thừa...tuy khối lượng không nhiều nhưng đều gây tác động đáng kể tới môi trường nếu không có biện pháp thu gom và xử lý hợp lý.

- Chất thải rắn này được tận dụng với mục đích khác nhau như: gỗ vụn, sắt thừa sẽ được thu gom và bán cho cơ sở thu mua có nhu cầu. Còn gạch, bê tông vụn và đất, cát dư thuê xe chở đến nơi thải bỏ theo đúng quy định hoặc bán hay cho những nơi có nhu cầu cần san lấp mặt bằng. Đối với chất thải hữu cơ thì hợp đồng với Công ty môi trường đô thị thành phố thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

- Quá trình san nền còn phát sinh một lượng đất đào thừa (sau khi đã tận dụng để đắp lại). Lượng đất đào này nếu không có phương án thu gom, tập kết đúng nơi quy định sẽ gây mất mỹ quan, chiếm một phần diện tích gây ảnh hưởng đến hoạt động thi công tại dự án.

(3) Các nguồn phát sinh chất thải nguy hại

Ngoài các chất thải đã nêu ở trên, trong quá trình thi công còn làm phát sinh các loại chất thải như thùng sơn, dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu mỡ...

- Dầu mỡ thải: trung bình lượng dầu mỡ thải ra từ các phương tiện thi công là 07 lít/lần thay. Chu kỳ thay dầu trung bình từ 3 – 6 tháng tùy thuộc vào cường độ hoạt động của các phương tiện.

- Giẻ lau dính dầu mỡ: khối lượng khó xác định, nhưng theo kinh nghiệm cho thấy khối lượng thải thường không đáng kể.

3.1.1.7. Tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án

- Tăng dân số và thay đổi nếp sống: Nổi bật nhất là bụi, tiếng ồn, độ rung, đó là nguyên nhân của các chứng bệnh về mắt, về phổi... Bên cạnh đó, lượng xe vận tải phục vụ dự án nhiều dễ xảy ra tai nạn giao thông.

- Mặt khác, do tập trung số đông nhân lực từ các nơi khác đến nên có những tác động về mặt an ninh, trật tự khu vực, gia tăng các tệ nạn xã hội.

- Quá trình thi công xây dựng dự án sẽ chuyển đổi mục đích sử dụng đất lâu dài, mà hoạt động đền bù, giải toả có thể ảnh hưởng tới các hoạt động sản xuất, kinh tế (nuôi trồng thủy sản) của các hộ dân thuộc có đất thuộc dự án, ảnh hưởng tạm thời đến mức thu nhập và các điều kiện sinh sống của người dân.

3.1.1.8. Dự báo tác động gây nên bởi các rủi ro, sự cố của dự án

(1) Tai nạn lao động

Nhìn chung, sự cố tai nạn lao động có thể xảy ra trong bất kỳ một công đoạn thi công xây dựng dự án nào. Nguyên nhân của các trường hợp xảy ra sự cố tai nạn lao động trên công trường xây dựng được xác định chủ yếu bao gồm:

- Xảy ra ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công gây ảnh hưởng xấu tới sức khoẻ của công nhân. Một vài loại ô nhiễm cấp tính tùy thuộc theo thời gian và mức độ tác dụng có khả năng gây mệt mỏi, choáng váng hay ngất cho công nhân trong khi lao động;

- Công việc lắp ráp, thi công và quá trình vận chuyển nguyên vật liệu với mật độ xe, tiếng ồn, độ rung cao có thể gây ra các tai nạn lao động, tai nạn giao thông, ...

- Do thiếu trang bị bảo hộ lao động, hoặc do thiếu ý thức tuân thủ nghiêm chỉnh về nội quy an toàn lao động của công nhân thi công;

- Bất cẩn của công nhân trong vận hành máy móc, thiết bị;

- Tình trạng sức khoẻ của công nhân không tốt: làm việc quá sức gây choáng váng.

Với các nguồn phát sinh ô nhiễm trong quá trình thi công xây dựng dự án trình bày ở trên, thì nguy cơ xảy ra ô nhiễm môi trường có ảnh hưởng xấu đến sức khoẻ người lao động được đánh giá là cao trong điều kiện thi công nắng nóng và đứng gió.

(2) Tai nạn giao thông

Số lượt xe để vận chuyển lượng đất đá, thiết bị, máy móc trong thời gian thi công dự án sẽ gia tăng, lượng xe này sẽ làm gia tăng mật độ phương tiện lưu thông trong khu vực và kết quả làm gia tăng nồng độ các chất gây ô nhiễm không khí, tiếng ồn, gia tăng nguy cơ tai nạn giao thông trên khu vực. Tuy nhiên chúng tôi cam kết phối hợp với chủ thầu xây dựng kế hoạch điều động xe ra vào hợp lý, yêu cầu các lái xe tuân thủ các quy định về an toàn giao thông, giờ giấc vận chuyển nhằm giảm thiểu các tác động này.

(3) Sự cố rò rỉ nguyên nhiên vật liệu và cháy nổ

- Trong quá trình thi công xây dựng, máy móc thiết bị sử dụng nhiều nhiên liệu như hóa chất, dung môi, sơn, xăng, dầu DO... Công tác vận chuyển và bảo quản nguyên nhiên vật liệu hay gặp sự cố rò rỉ, dễ dẫn đến những tác hại lớn, nhất là rò rỉ dạng hơi xăng dầu gây độc cho con người, gây cháy nổ.

- Kho nhiên liệu nếu không được kiểm soát chặt chẽ dẫn đến rò rỉ sẽ ảnh hưởng đến nguồn nước mặt sông, gây ảnh hưởng đến chất lượng nước sông và cuộc sống của các sinh vật dưới nước.

- Bên cạnh đó hoạt động sử dụng và bảo quản nguyên nhiên liệu nếu công nhân bất cẩn trong việc dùng lửa sẽ gây cháy nổ, đe dọa trực tiếp đến tính mạng công nhân và tài sản của dự án.

- Hệ thống cấp điện tạm thời cung cấp điện cho các máy móc thiết bị thi công có thể bị sự cố gây thiệt hại về kinh tế hay tai nạn lao động cho công nhân. Sự cố về các thiết bị điện: dây trần, dây điện, động cơ, quạt,... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy, nổ.

3.1.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện

3.1.2.1. Giảm thiểu tác động từ công tác đền bù

Để hạn chế đến mức thấp nhất những tác động tiêu cực đến đời sống của người dân, Chủ đầu tư sẽ phối hợp với địa phương tiến hành xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm thu hồi đất.

+ Tổ chức các buổi họp đền bù với sự tham gia của các hộ dân có đất trong phạm vi thu hồi với đại diện UBND phường. Trong buổi họp, chủ đầu tư có thể nắm bắt được nguyện vọng và yêu cầu chính đáng của người dân, giải thích rõ được lợi ích mà dự án mang lại.

+ Tổ chức các chuyến khảo sát thực địa diện tích đất trong vùng bị giải tỏa.

+ Việc giải tỏa đền bù của dự án phải được thực hiện theo đúng văn bản pháp quy về đền bù, giải tỏa hiện hành. Căn cứ vào giá đất thực tế và các chính sách hỗ trợ khác theo quy định.

3.1.2.2. Giảm thiểu tác động từ công tác giải phóng mặt bằng

- Đối với chất thải rắn do phát quang cây cối sẽ thu gom lại, không để ngổn ngang gây ảnh hưởng. Các cây nhỏ cho người dân tận dụng làm chất đốt.

- Phát quang trong ranh giới diện tích dự án, không xâm phạm đến cây trồng của người dân nằm ngoài dự án..

3.1.2.3. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí

(1) Hoạt động vận chuyển, tập kết nguyên vật liệu

Để khống chế và giảm thiểu tác động do hoạt động tập kết và vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng công trình, Chúng tôi sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tuyến đường vận chuyển cát, đá, đất, xà bần, xi măng sắt thép,... sử dụng con đường QL1A, đường Tỉnh lộ 1, với khoảng cách đến khu vực dự án khoảng 15 -17km. Các phương án giảm thiểu cụ thể như sau:

+ Tại các vị trí ra vào dự án được bố trí bảo vệ điều động xe ra vào hợp lý, có đèn còi báo hiệu xe ra vào dự án.

+ Tiến hành ký quỹ đường bộ tại con đường Tỉnh lộ 1 để tiến hành bảo dưỡng đường khi thi công làm hư hỏng tuyến đường.

+ Tuyên truyền giáo dục công nhân về đạo đức người lái xe, cấm phóng nhanh vượt ẩu, yêu cầu chạy đúng tốc độ.

+ Xe vận chuyển đúng tải trọng, sử dụng bạt lớn để che phủ các xe chở nguyên vật liệu trong quá trình vận chuyển.

+ Các phương tiện giao thông đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, tránh vương vãi đất ra đường; Vị trí vệ sinh các phương tiện là tại cổng tạm xe ra vào phía Tây Nam.

+ Lập biển báo công trường xây dựng tại cổng ra vào khu vực dự án, lập biển báo hướng dẫn chỉ đường trên khu vực dự án nhằm phòng tránh tai nạn giao thông cho du khách.

- Xây dựng phương án thi công hợp lý theo từng giai đoạn và theo tiến độ hoàn thành các hạng mục đầu tư, bố trí tuyến vận chuyển nguyên vật liệu vào dự án theo các hướng chính; bố trí các thiết bị thi công có mức ồn, rung và phát tán nhiều bụi ở các khoảng cách phù hợp và cuối hướng gió như đã tính toán ở chương 3 để không gây ảnh hưởng đến các hộ dân đang sinh sống gần khu vực;

- Sử dụng tole cao 2m làm vách ngăn để giảm thiểu bụi, ồn.

- Khu vực tập kết nguyên nhiên liệu được che chắn xung quanh, bố trí cách xa lán trại và nơi thường xuyên tập trung đông người.

- Phun nước giảm thiểu bụi vào các ngày nắng nóng, gió mạnh tại những khu vực phát sinh ra nhiều bụi (tần suất 4 lần/ngày).

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến nhằm hạn chế khí thải, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công và thực hiện theo kiểu cuốn chiếu để giảm thiểu mức độ tác động tới môi trường xung quanh.

- Tuân thủ các qui định về an toàn lao động khi lập đồ án tổ chức thi công như các biện pháp thi công san lấp; vấn đề bố trí máy móc thiết bị; biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động, vấn đề bố trí các kho bãi, nguyên vật liệu, lán trại tạm thời, hậu cần phục vụ (các cơ sở vật chất phục vụ cho công nhân thi công xây dựng như nhà ăn, nghỉ ngơi, tắm rửa, vệ sinh...). Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, găng tay, quần áo bảo hộ lao động, kính hàn, ủng

(2) Giảm thiểu tác động đối với phương tiện, máy móc, thiết bị thi công cơ giới

- Nhằm đảm bảo việc thi công các hạng mục của dự án không gây ra các tác động lớn đến môi trường, chúng tôi sẽ yêu cầu các chủ thầu thi công bố trí kế hoạch thi công, điều động máy móc, xe cộ, thiết bị kỹ thuật một cách khoa học nhằm hạn chế tối đa các tác động có hại.

- Tất cả các xe vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng Kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

- Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị máy móc, đảm bảo tình trạng kỹ thuật tốt.

- Các lái xe được thường xuyên nhắc nhở và tuân thủ các quy định về tốc độ, không phóng nhanh, vượt ẩu.

- Tuyển các công nhân vận hành máy móc có kinh nghiệm và được tập huấn về an toàn lao động cũng như các biện pháp bảo vệ môi trường.

(3) Giảm thiểu tác động do thi công cơ sở hạ tầng và hạng mục cao tầng

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến nhằm hạn chế khí thải máy móc thiết bị, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công.

- Thi công theo kiểu cuốn chiếu, làm đến đâu dứt điểm đến đó.

- Sau khi đào đắp nền đường, tiến hành lu lèn, đầm chặt nền đường theo đúng yêu cầu kỹ thuật. Khi rải CPDD, đá dăm rải đường được làm ẩm đúng tiêu chuẩn, độ ẩm tốt nhất $W_o \pm 2\%$ nhằm góp phần hạn chế lượng bụi phát sinh trong quá trình rải đá.

- Vào ngày nắng phun nước giữa ẩm nền đường với tần suất 2-4 lần/ngày.

- Công nhân làm việc được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động làm việc tại công trường như khẩu trang, găng tay, quần áo bảo hộ lao động, kính hàn, ủng...

- Yêu cầu nhà thầu đảm bảo thi công các hạng mục đúng tiến độ, tránh kéo dài thời gian.

- Khi thi công các khách sạn cao tầng thì sử dụng lưới có mắt nhỏ (1- 2mm) để bao che xung quanh các công trình, chiều dài lưới tùy thuộc chiều cao công trình theo từng giai đoạn (che từ độ cao đang xây xuống chạm đất) nhằm đảm bảo an toàn lao động cũng như giảm thiểu bụi, đất phát tán ra môi trường.

- Khi chuyển vật liệu thừa, vật liệu thải từ trên cao trên 3m xuống dùng ròng rọc, thiết bị nâng hoặc cầu tháp. Không đổ vật liệu thừa, thải trực tiếp từ trên cao xuống và luôn bố trí người cảnh giới. Không xếp tải lên giàn dáo, giá đỡ, thang, sàn công tác.....không đúng nơi qui định.

- Trước khi tháo dỡ cốp-pha, phun nước tại những khu vực cần tháo dỡ để hạn chế bụi phát tán. Công nhân khi thực hiện được trang bị bảo hộ lao động: kính, khẩu trang....

3.1.2.4. Giảm thiểu tác động đối với tiếng ồn và độ rung

- Kiểm soát tiếng ồn bằng cách vận hành máy móc, thiết bị hợp lý.

- Không tiến hành vận chuyển vào các giờ cao điểm, giờ nghỉ ngơi của người dân (từ 11h30 - 13h30 và từ 22h - 6h sáng hôm sau).

- Vận hành máy móc đúng quy trình kỹ thuật, tắt những máy hoạt động gián đoạn trong trường hợp không cần thiết.

- Thường xuyên kiểm tra tình trạng hoạt động của máy móc. Định kỳ bảo dưỡng, bôi trơn các ổ trục để hạn chế phát sinh tiếng ồn lớn.

- Bố trí thời gian cũng như vị trí hoạt động của các máy móc, phương tiện gây ồn một cách hợp lý.

- Đẩy nhanh tiến độ thi công để hạn chế việc tập trung nhiều máy móc thiết bị hoạt động đồng thời gây tác động cộng hưởng từ nhiều nguồn gây ồn.

- Không tập trung các máy móc gây tiếng ồn lớn gần nhau trên công trường để tránh xảy ra hiện tượng cộng hưởng tiếng ồn và rung động.

- Công nhân trực tiếp vận hành máy móc thi công được đánh giá là đối tượng chịu tác động mạnh nhất bởi tiếng ồn, độ rung. Do đó, Công ty sẽ trang bị đầy đủ nút bịt tai chống ồn và găng tay chống rung cho các công nhân trực tiếp vận hành máy móc thi công để hạn chế ảnh hưởng đến sức khỏe.

3.1.2.5. Giảm thiểu tác động từ các máy móc, thiết bị thi công

- Lựa chọn nhà thầu có máy móc, thiết bị tiên tiến.

- Không sử dụng máy móc quá cũ để hạn chế phát sinh khí thải độc hại.

- Thường xuyên kiểm tra, bảo trì máy móc và các phương tiện vận chuyển, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật trước khi đưa vào vận hành.

- Máy móc thiết bị thi công và vận chuyển sử dụng đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.

- Giảm thiểu ô nhiễm gây ra do khí thải của các phương tiện giao thông vận tải, thiết bị thi công cơ giới:

+ Sử dụng nhiên liệu đúng với thiết kế của động cơ như: Dầu DO có hàm lượng lưu huỳnh 0,001%, xăng không pha chì;

+ Không chở quá trọng tải quy định cho phép;

+ Kiểm tra bảo dưỡng động cơ thiết bị đúng định kỳ, nâng cao hiệu suất làm việc của động cơ.

3.1.2.6. Giảm thiểu tiếng ồn và rung động

• *Kiểm soát tiếng ồn bằng cách vận hành máy móc, thiết bị hợp lý*

- Hạn chế thi công vào giờ cao điểm (từ 12h00 - 13h30 và từ 22h - 6h sáng hôm sau).

- Vận hành máy móc đúng quy trình kỹ thuật, tắt những máy hoạt động gián đoạn nếu thấy không cần thiết.

- Thường xuyên kiểm tra hoạt động của máy móc, định kỳ bảo dưỡng, bôi trơn máy để hạn chế phát sinh tiếng ồn lớn.

❖ *Bố trí thời gian cũng như vị trí hoạt động của các máy móc, phương tiện gây ồn một cách hợp lý*

- Đẩy nhanh tiến độ thi công để tránh tình trạng phát sinh tiếng ồn cộng hưởng của nhiều thiết bị kéo dài. Không đặt máy phát điện gần khu vực trường học, bố trí thiết bị gây ồn lớn có khoảng cách ly hợp lý để hạn chế thấp nhất tác động đến môi trường xung quanh.

❖ *Trang bị cho công nhân các dụng cụ chống ồn, rung động*

Công nhân trực tiếp vận hành máy móc thi công được đánh giá là đối tượng chịu tác động mạnh nhất bởi tiếng ồn. Do đó, Công ty sẽ trang bị đầy đủ nút bịt tai chống ồn và găng tay chống rung cho các công nhân trực tiếp vận hành máy móc thi công để hạn chế ảnh hưởng đến sức khỏe.

❖ *Thực hiện giám sát môi trường định kỳ*

Kiểm soát mức độ ảnh hưởng của tiếng ồn và rung động bằng cách tổ chức giám sát môi trường định kỳ để có điều chỉnh kịp thời các biện pháp giảm thiểu.

3.1.2.7. Giảm thiểu tác động do nước thải

(1) Nước thải sinh hoạt của công nhân

- Đơn vị thi công sẽ sử dụng các nhà vệ sinh di động và ký hợp đồng với Công ty Môi trường đô thị thu gom và vận chuyển chất thải tới khu vực xử lý theo quy định. Phương án sử dụng nhà vệ sinh di động được đánh giá là phù hợp.

- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường.

- Tuyên truyền giáo dục cho cán bộ công nhân về ý thức bảo vệ môi trường xung quanh.

(2) Nước thải xây dựng

- Trong quá trình vận hành và sửa chữa máy móc thiết bị, dầu nhớt sẽ được thu gom một cách triệt để, không để rơi vãi hoặc đổ một cách tùy tiện trên mặt bằng khu vực nhằm giảm thiểu các chất thải này phát thải vào nguồn nước mưa gây ô nhiễm.

- Bố trí cán bộ phụ trách tại khu vực rửa xe để kiểm soát quá trình vệ sinh và kiểm soát nước thải rửa xe, không cho thải trực tiếp ra môi trường.

- Nước thải từ quá trình rửa xe, thiết bị thi công sẽ được thu gom tập trung theo hố gom thoát nước có vải lọc để lọc bỏ đất, đá, cát trong quá trình rửa trước khi cho thoát ra sông.

- Lượng dầu mỡ trong nước thải phát sinh từ vệ sinh thiết bị máy móc sau khi được gom vào hố thu phải được xử lý bằng băng vải thấm dầu và đem đi xử lý như chất thải rắn nguy hại.

- Hạn chế dầu nhớt rơi vãi có thể gây ô nhiễm cho môi trường nước mặt khu vực.

(3) Nước mưa chảy tràn

Đẩy nhanh tiến độ thi công trong mùa khô. Đây là biện pháp căn bản để hạn chế thấp nhất tình trạng ngập úng nếu chưa hoàn tất việc thi công các công trình thoát nước.

- Sử dụng bơm nước để tăng cường thoát nước vào các ngày mưa lớn và kéo dài tại các khu vực trũng thấp; khi cần thiết có thể đặt các cống tạm thời hoặc chuyển hướng dòng chảy để bảo đảm thoát nước tại khu vực.

- Tổ chức đội vệ sinh thu gom ngay vật liệu rơi vãi trên đường tránh lượng vật liệu rơi vãi bị cuốn trôi gây tắc, bồi lắng dòng chảy.

- Tiến hành nạo vét kịp thời lượng đất cát lắng đọng trong hệ thống mương thoát tạm thời.

3.1.2.8. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn

(1) Chất thải rắn sinh hoạt

- Tất cả rác sinh hoạt từ công nhân được thu gom và lưu chứa vào các thùng chứa 120l được đặt tại các vị trí trong khu vực dự án.

- Trang bị sọt rác tại các khu lán trại để thu gom rác thải sinh hoạt.

- Hàng ngày sẽ có người đi thu gom rác trên toàn công trường. Nếu lượng rác lớn sẽ thuê Công ty Môi trường đô thị thu gom, vận chuyển đi xử lý, nếu không đáng kể sẽ đốt hoặc chôn lấp tại chỗ.

- Tận dụng tối đa các vật dụng có thể tái sử dụng để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh.

- Thường xuyên quét dọn, vệ sinh sạch sẽ tại khu lán trại, không để rác thải rơi vãi, phát tán ra khu vực xung quanh gây mất vệ sinh.

- Tuyên truyền, nhắc nhở công nhân bỏ rác đúng nơi quy định, đặc biệt không vứt rác bừa bãi xuống sông.

(2) Chất thải rắn xây dựng

Toàn bộ chất thải rắn xây dựng sẽ được thu gom, phân loại để có biện pháp xử lý thích hợp. Các phế thải trong xây dựng như: sắt thép vụn, rêu tôn, đinh, bao bì xi măng, gỗ, ván, cây... được nghiên cứu tái sử dụng tối đa, nếu không tái sử dụng được thì thu gom bán phế liệu.

(3) Chất thải nguy hại

❖ Biện pháp xử lý

Chất thải nguy hại được thu gom riêng đối với các loại chất thải khác để có biện pháp xử lý thích hợp, cụ thể:

- Chất thải nguy hại ở dạng lỏng như dầu mỡ thải, cặn sơn... được thu gom chứa trong các thùng chuyên dụng, có đánh dấu bên ngoài.

- Chất thải nguy hại ở dạng rắn như giẻ lau dính dầu mỡ, bóng đèn... được chứa trong các túi ni lông buộc kín miệng hoặc các thùng rác có nắp đậy để không cho nước mưa chảy vào, bên ngoài có đánh dấu để dễ nhận biết.

- Hợp đồng với đơn vị thu gom có chức năng đến vận chuyển toàn bộ chất thải nguy hại đi xử lý theo quy định.

❖ **Biện pháp quản lý**

- Khu vực chứa các chất thải nguy hại được bố trí ở vị trí an toàn (xa nguồn nước, xa khu vực dễ bắt cháy và xa nơi làm việc của công nhân), phải có mái che và đặt trên nền đất cao hơn khu vực xung quanh để không cho nước mưa chảy tràn qua.

- Chủ đầu tư yêu cầu các nhà thầu phải có giấy đăng ký chủ nguồn thải chất thải nguy hại và phải có bản hợp đồng ký kết với đơn vị thu gom chất thải nguy hại có chức năng.

- Bố trí tạm thời khu vực lưu trữ chất thải nguy hại (có diện tích 100m²) và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng các quy định trong Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ Môi trường.

3.1.2.9. Giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội khu vực dự án

- Khi kết thúc thi công từng hạng mục công trình, mặt bằng thi công sẽ được thu dọn sạch sẽ để đảm bảo không còn chướng ngại vật nào có thể gây cản trở hoạt động giao thông đường bộ.

- Thực hiện tốt các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên trên tuyến thi công.

- Quá trình thi công tuyệt đối không xâm phạm vào các khu đất ngoài phạm vi giải phóng mặt bằng khi chưa được sự đồng ý của cộng đồng, chính quyền địa phương và các cơ quan có thẩm quyền.

- Phổ biến và tuyên truyền các quy định pháp luật cho công nhân, nghiêm cấm và xử lý kịp thời các trường hợp công nhân gây rối an ninh trật tự tại địa phương.

- Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc ngăn ngừa và đấu tranh chống tệ nạn xã hội.

- Ưu tiên sử dụng công nhân xây dựng tại địa phương nhằm hạn chế bớt những tác động đến môi trường như xây dựng lán trại, giảm thiểu các chất thải của công nhân xây dựng đến môi trường; những tác động đến tình hình hình trật tự, trị an tại khu vực dự án do sử dụng công nhân ở nơi khác đến xây dựng.

- Trong quá trình thi công xây dựng, chủ thầu thi công phải chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát công nhân tuân thủ chặt chẽ những quy định đã đặt ra nhằm đảm bảo trật tự trị an tại khu vực dự án.

- Nghiêm cấm công nhân phóng uế bừa bãi, vứt rác không đúng nơi quy định.

- Ban hành nội quy để công nhân tuân thủ các qui định, giữ gìn vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

- Chúng tôi yêu cầu công nhân đang thi công tại công trường sử dụng các nhà vệ sinh hợp vệ sinh do nhà thầu trang bị để giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Bảo quản nhiên liệu đúng qui trình, hạn chế rò rỉ, phát tán ra môi trường ngoài.

- Đặt các thùng chứa rác tại các công trường và lán trại. Tiến hành thu gom rác thải về nơi tập trung và hợp đồng với công ty môi trường đô thị vận chuyển về bãi rác tập trung của địa phương.

3.1.2.10. Biện pháp quản lý, phòng ngừa và ứng phó rủi ro, sự cố của dự án

(1) Tai nạn lao động

- Lập đội kiểm tra an toàn lao động và vệ sinh môi trường tại công trường để nhắc nhở công nhân tuân thủ các quy định an toàn, vệ sinh môi trường.

- Xây dựng và ban hành nội quy làm việc tại công trường bao gồm nội quy ra vào công trường, nội quy về an toàn lao động, các quy định về việc sử dụng các thiết bị máy móc.

- Trang bị đầy đủ và đúng chủng loại các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân như quần áo, găng tay, khẩu trang, kính, ủng...

- Thường xuyên kiểm tra, nhắc nhở công nhân sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động đúng cách. Xử lý nghiêm công nhân không mang bảo hộ lao động khi làm việc.

- Tất cả các máy móc vận hành phải tuyệt đối tuân theo qui trình thao tác và an toàn hiện hành. Hệ thống điện ở hiện trường phải bố trí hợp lý, nghiêm chỉnh chấp hành các qui định an toàn sử dụng điện. Phải có công nhân chuyên môn phụ trách hệ thống điện.

- Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đồ án tổ chức thi công như xây dựng lán trại tạm hoặc thuê chỗ trọ để đảm bảo cơ sở vật chất phục vụ cho công nhân (nghỉ ngơi, tắm rửa, nhà vệ sinh ...).

- Các địa chỉ cần thiết liên hệ khi có sự cố sẽ được ghi rõ ràng như: địa chỉ và số điện thoại của bệnh viện, ...

(2) Tai nạn giao thông

- Lắp đặt các biển báo, cảnh báo cho người dân trong vùng biết nơi công trình đang xây dựng để hạn chế tốc độ vận chuyển của các phương tiện giao thông khi qua lại khu vực.

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu khi đi vào khu vực đông dân cư phải giảm tốc độ < 5km/h, và bắt còi báo hiệu để cảnh báo cho người dân.

(3) Sự cố rò rỉ nguyên nhiên vật liệu và cháy nổ

➤ An toàn về điện

- Khi sử dụng thiết bị điện, nhà thầu phải kiểm tra công suất của thiết bị phù hợp với khả năng chịu tải của nguồn và dây dẫn.

- Bọc kín các điểm tiếp nối điện bằng vật liệu cách điện tốt để phòng cháy nổ do chập điện.

- Bố trí khu vực chứa nhiên liệu phải ở vị trí phù hợp, cách ly riêng biệt, tránh xa

các nguồn có khả năng phát ra tia lửa, lắp đặt biển báo cấm lửa tại các khu vực dễ gây cháy nổ (như các kho chứa nhiên liệu xăng dầu..).

- Thường xuyên thực hiện công tác giám sát, kiểm tra tại các khu vực kho chứa nhiên liệu để phát hiện và có biện pháp khắc phục kịp thời các nguy cơ xảy ra cháy nổ.

- Trang bị các phương tiện chữa cháy tại khu vực làm việc (bình bột, bình CO₂, bơm nước, các khâu móc giật); đảm bảo các trang thiết bị đó luôn ở trong điều kiện sẵn sàng đáp ứng khi cần thiết. Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn công tác phòng cháy chữa cháy cho công nhân viên làm việc tại công trường.

➤ Hạn chế rò rỉ nhiên liệu

- Khu vực chứa nhiên liệu phải có nền cao hơn so với khu vực xung quanh, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với khu vực bảo quản nhiên liệu;

- Nhiên liệu phải được đựng hoặc chứa trong các thùng chuyên dụng, đảm bảo kín, không gây rò rỉ;

- Xây dựng nội quy phòng cháy chữa cháy và có kế hoạch ứng cứu sự cố cháy nổ.

3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động

3.2.1. Đánh giá các tác động

3.2.1.1. Đối với khí thải

(1) Khí thải, tiếng ồn từ các phương tiện giao thông vận tải

- Trong quá trình hoạt động, hàng ngày sẽ có hoạt động giao thông vận tải của cán bộ nhân viên Khu du lịch khoảng 1.000 người, khoảng 9.000 du khách. Hoạt động giao thông tại đây chủ yếu là xe đưa đón khách du lịch, xe của khách hàng và xe chở nguyên vật liệu hàng hóa ra vào KDL. Các phương tiện vận tải này với nhiên liệu chủ yếu là xăng và dầu diesel sẽ thải ra môi trường không khí một lượng khói thải khá lớn chứa các chất ô nhiễm như NO₂, C_xH_y, CO, CO₂ ...

Khi Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai đi vào hoạt động đồng bộ, số lượt xe ra vào Khu du lịch tăng lên, các chất gây ô nhiễm không khí từ hoạt động của các phương tiện giao thông là tương đối lớn. Tuy nhiên, trên thực tế lưu lượng khách ra vào thành từng tốp mặc khác do Khu du lịch được trồng nhiều cây xanh và nằm vị trí khá thông thoáng nên tác động này không đáng kể.

(2) Khí thải từ hệ thống điều hòa

Việc dùng một số lượng tương đối nhiều máy điều hòa không khí tại DKL sẽ tác động tới môi trường như sau:

- Nhiệt phát sinh từ dàn nóng máy điều hòa thoát vào môi trường không khí làm cho môi trường không khí cục bộ tăng cao.

- Có thể bị rò rỉ môi chất làm lạnh R22 hoặc R410 gây ô nhiễm môi trường, tác động xấu tới tầng ôzôn và tăng hiệu ứng nhà kính.

- Ngoài ra, việc lắp đặt các máy điều hòa ở bên ngoài các công trình làm mất mỹ quan các công trình kiến trúc.

Trong quá trình hoạt động cần có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tối đa tác động từ hệ thống điều hòa.

(3) Mùi hôi từ các hố ga, hệ thống XLNT

- Mùi hôi từ chất thải rắn sinh hoạt, mùi hôi sinh ra do rác ứ đọng và bị phân hủy tại các hố ga, không giữ gìn tốt các khu vệ sinh công cộng, mùi hôi phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải, các hố ga TNM, TNT...là tác nhân gia tăng sự ô nhiễm không khí tại khu vực. Quá trình lưu trữ (chờ thu gom) sẽ phát sinh các khí gây mùi khó chịu từ việc lên men phân huỷ của các chất hữu cơ. Thông thường, CTR sẽ bắt đầu phân huỷ sau một ngày lưu trữ (tại các thùng chứa rác thải). Thành phần các khí chủ yếu sinh ra từ quá trình phân huỷ chất hữu cơ bao gồm: CO₂, NH₃, H₂S, CO, CH₄, Mercaptan... Trong đó, các khí gây mùi chủ yếu là: NH₃, H₂S và Mercaptan. Tuy nhiên, do các thùng chứa có thiết kế nắp đậy kín và hoạt động thu gom là thường xuyên, đồng thời rác không tập trung mà được thải bỏ vào các thùng chứa rác riêng biệt trong khu nên có mức độ ảnh hưởng đến môi trường của tác động này không đáng kể.

(4). Khí thải từ máy phát điện dự phòng

- Khi lưới điện quốc gia xảy ra sự cố mất điện, công ty sẽ vận hành máy phát điện dự phòng để đảm bảo tính chủ động trong quá trình hoạt động của dự án.

- Khí thải từ máy phát điện dự phòng gây ra chủ yếu là do quá trình cháy của đốt nhiên liệu dầu DO. Khí thải khi đốt cháy dầu sẽ phát sinh khói, bụi, CO, SO₂, NO₂, HC, các loại khí thải này đều có khả năng gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

3.2.1.2. Đối với nước thải

(1) Nước thải sinh hoạt

- Nước thải sinh hoạt có chứa một lượng lớn các chất hữu cơ dễ phân huỷ, vi khuẩn E.coli và vi khuẩn gây bệnh khác nên có thể gây ô nhiễm nguồn nước ngầm và nước biển ven bờ nếu không được thu gom và xử lý hợp vệ sinh. Lượng nước thải sinh hoạt trung bình ngày lớn nhất phát sinh tại Khu du lịch khoảng **2.750m³/ngày đêm**.

- Dựa vào hệ số ô nhiễm của WHO tính tải lượng và nồng độ các chất gây ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước và sau khi xử lý cục bộ bằng bể tự hoại (Hiệu quả xử lý đạt 3 lần 40% - 60%) được trình bày trong như bảng sau:

Bảng 3.3. Tải lượng chất gây ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt

STT	Chất ô gây nhiễm	Hệ số (g/người/ngày)	Tải lượng (kg/ngày)
1	BOD ₅	54	876,6
2	COD (dicromate)	102	1655,8
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	145	2353,8
4	Dầu mỡ phi khoáng	30	487,0
5	Tổng nitơ (N)	4,8	194,8
6	Amoni (N-NH ₄)	12	77,9
7	Tổng Photpho (P)	4,0	64,9

Nguồn: *Rapid Environmental Assessment, WHO, 1993.*

(2) Nước mưa chảy tràn

- Nước mưa chảy tràn qua các khu vực Dự án sẽ cuốn theo đất cát và các chất rơi vãi trên dòng chảy. Nếu lượng nước mưa này không được thu gom và xử lý tốt sẽ gây một số tác động tiêu cực đến môi trường, đặc biệt khu vực biển ven bờ như làm tăng độ đục, giảm quá trình quang hợp của thực vật thủy sinh; tăng hàm lượng các chất dinh dưỡng cũng như mật độ vi sinh vật trong nước...

- Khi các công trình của dự án được xây dựng hoàn chỉnh, mái nhà và sân bãi được bê tông hóa sẽ cuốn theo đất cát và các chất rơi vãi. Nước mưa có thể gây rửa trôi, xói mòn, làm tăng độ đục, ứ đọng nước mưa gây mất mỹ quan dự án. Lượng nước mưa này có thể gây tác động xấu đến môi trường khu vực và các khu vực phụ cận nếu như không có hệ thống thu gom thích hợp. Nước mưa sẽ được thu gom theo hệ thống thoát nước mưa riêng của dự án sau đó thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung khu vực.

(3) Tác động từ nước thải hồ bơi

- Thực chất nước thải hồ bơi được coi là sạch, trong quá trình hoạt động, hồ bơi thường được sử dụng máy hút xiphong để làm sạch đáy. Và định kỳ hàng ngày nước hồ bơi sẽ được thay thế một phần (khoảng 5% dung tích hồ bơi) theo kiểu bơm xả tràn để làm sạch nước và bổ cập nước do thất thoát.

- Thành phần nước thải hồ bơi chủ yếu: chất rắn lơ lửng, vi sinh vật, clo dư (do cấp vào hồ bơi không định lượng đúng)...nếu không được thu gom hợp lý có thể gây ảnh hưởng đến chất lượng nước ngầm và nước biển ven bờ, ảnh hưởng đến đời sống thủy sinh vật. Tuy mức ô nhiễm không đáng kể nhưng sẽ được quan tâm để giảm thiểu tác động trước khi xả thải ra môi trường.

(4) Nước thải từ khu khám chữa bệnh

- Hoạt động khám chữa bệnh tại khu vực dự án là nghỉ dưỡng, spa, câu lạc bộ thể hình, yoga, tập thiền, hồ thuốc bắc, vật lý trị liệu,...không chứa các chất độc gây hại, mầm bệnh, lượng nước thải phát sinh tại khu vực này phần lớn là nước thải sinh hoạt nên sẽ được thu gom, xử lý như nước thải sinh hoạt.

3.2.1.3. Chất thải rắn

(1) Chất thải rắn sinh hoạt

Với số lượng khách du lịch 9.000 người, định mức phát thải từ 0,8 – 1kg CTR sinh hoạt/ngày và 1.000 nhân viên, với định mức phát thải 0,5kg/ngày thì tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại dự án trong giai đoạn hoạt động là 9.500kg/ngày = 9,5 tấn/ngày.

Lượng chất thải rắn sinh hoạt nếu không được thu gom, xử lý thích hợp sẽ gây ra mùi hôi do quá trình phân hủy của một số thành phần hữu cơ, sinh ra các loại côn trùng, ruồi, muỗi... gây mất mỹ quan tại khu vực dự án.

Thành phần rác sinh hoạt bao gồm nhiều loại:

+ Rác thải thực phẩm: Thức ăn, rau quả thừa,... Loại chất thải này phân hủy nhanh, trong quá trình phân hủy tạo mùi hôi thối, rất khó chịu, nhất là trong điều kiện thời tiết nóng ẩm.

+ Rác vô cơ: Bao bì các loại, sành sứ, thủy tinh, polymer,... có nguồn phát sinh phân tán.

+ Chất thải từ làm vườn, chăm sóc cây: Chất thải làm vườn, chăm sóc cây cảnh, thảm cỏ gồm cành cây, hoa, lá, cỏ,... chủ yếu là chất hữu cơ dễ phân hủy.

Đối với thành phần hữu cơ dễ phân hủy của rác thải sinh hoạt khi thải vào môi trường mà không qua xử lý thích hợp sẽ gây ra nhiều tác động có hại cho môi trường sống. Quá trình phân hủy rác hữu cơ sẽ phát sinh ra các chất khí gây mùi hôi, tác động đến chất lượng không khí khu vực dự án, khu dân cư xung quanh và các công trình lân cận.

(2) Chất thải rắn nguy hại

Chất thải nguy hại trong khu du lịch thường là pin, acquy thải, bóng đèn neon hỏng, hộp mực in,...Lượng chất thải nguy hại tuy không nhiều nhưng mang tính chất độc hại đối với môi trường và sức khỏe con người nên cần thu gom, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo *Giáo trình quản lý chất thải nguy hại của Lâm Minh Triết, Lê Thanh Hải, 2006* thì định mức phát sinh chất thải nguy hại chiếm 0,1% lượng chất thải rắn sinh hoạt của khu dân cư. Như vậy, tổng lượng chất thải rắn nguy hại khoảng 0,76 kg/ng.đêm, trong đó bao gồm:

- Chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động, sinh hoạt của khu vực dự án như: Pin, cặn mực máy in, bóng đèn, nhiệt kế, lọ keo dính sắt, đèn màn hình...
- Giẻ lau dính dầu nhớt, thùng đựng dầu nhớt từ quá trình bảo trì, vệ sinh máy móc, phương tiện đi lại,...
- Các loại bao bì, chai lọ đựng thuốc trừ sâu, thuốc bảo vệ thực vật trong quá trình chăm sóc cây cỏ.

Các chất thải loại này mặc dù khối lượng không nhiều nhưng nếu không thu gom, xử lý đúng quy định sẽ gây ra ô nhiễm nguồn nước, đất, không khí cũng như sức khỏe con người. Tác hại của chúng lớn hơn nhiều so với rác thải thông thường. Đây được đánh giá là tác động tiêu cực tuy nhiên có thể giảm thiểu được. Chủ đầu tư sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý.

(3) Chất thải rắn y tế

Do đặc thù của Bệnh viện chủ yếu vật lý trị liệu, ngồi thiền, yoga,... nên chất thải rắn y tế của bệnh viện chủ yếu như: quần áo bẩn, chai lọ, kim tiêm, gạc.... lượng rác thải rắn y tế ước tính khoảng 10kg/ngày đêm. Các loại rác thải này có tính trở đối với môi trường tuy nhiên đã nhiễm các hóa chất, vi khuẩn người bệnh nên cần có biện pháp xử lý thích hợp để không lan truyền các mầm bệnh ra bên ngoài. Các chất thải rắn y tế được chúng tôi xử lý theo Thông tư số 21/2021/TT-BYT ngày 26/11/2021 của Bộ Y quy định về quản lý chất thải y tế trong phạm vi khuôn viên cơ sở y tế.

3.2.1.4. Tác động do tiếng ồn, độ rung

- Giai đoạn hoạt động, nguồn ồn, rung phát sinh đáng kể là hoạt động máy phát điện trong trường hợp mạng lưới điện gặp sự cố và các phương tiện giao thông.
- Các tác động của tiếng ồn, rung này nếu tiếp xúc trong thời gian dài sẽ làm giảm độ nhạy của tai và thính lực. Ngoài ra, tiếng ồn gây ra tâm lý khó chịu (như các chứng đau đầu, mất ngủ, mệt mỏi, ù tai, chóng mặt,...). Rung động gây nên các bệnh về thần kinh, khớp xương... cho du khách, cán bộ nhân viên làm việc tại Khu du lịch.
- Trong quá trình hoạt động của dự án, thì tiếng ồn chủ yếu do các phương tiện vận chuyển khách du lịch. Tác động của tiếng ồn đối với cơ thể con người còn thể hiện cụ thể ở các mức ồn khác nhau:

Bảng 3.4. Tác động của tiếng ồn ở các mức ồn khác nhau

Mức tiếng ồn (dBA)	Tác động đến người nghe
0	Ngưỡng nghe thấy
100	Bắt đầu làm biến đổi nhịp đập của tim
110	Kích thích mạnh màng nhĩ
120	Ngưỡng chói tai
130 - 135	Gây bệnh thần kinh và nôn mửa, làm yếu xúc giác và cơ bắp

Mức tiếng ồn (dBA)	Tác động đến người nghe
140	Đau chói tai, nguyên nhân gây bệnh mất trí, điên
145	Giới hạn mà con người có thể chịu được đối với tiếng ồn
150	Nếu chịu đựng lâu sẽ bị thủng màng tai
160	Nếu tiếp xúc lâu sẽ gây hậu quả nguy hiểm lâu dài

Nhận xét: Tiếng ồn và rung phát sinh từ các phương tiện giao thông chỉ có tính chất gián đoạn và máy phát điện chỉ hoạt động khi nào mạng lưới điện gặp sự cố nên tác động đến khách du lịch, CBCNV tạm thời, không thường xuyên. Hơn nữa, tác động này có thể giảm thiểu bằng cách sử dụng phương tiện giao thông, máy phát điện đạt tiêu chuẩn cho phép an toàn môi trường.

3.2.1.5. Đánh giá tác động do sự cố, rủi ro

(1) Sự cố tai nạn giao thông

- Sự gia tăng số lượng, mật độ phương tiện giao thông trên khu vực đường Hà Huy Tập, Tỉnh lộ 1, đường STX, QL1A sẽ làm tăng khả năng xảy ra các tai nạn giao thông, gây cản trở ùn tắc giao thông ảnh hưởng xấu tới hoạt động giao thông trong khu vực.

(2) Sự cố cháy, nổ

Các nguyên nhân dẫn đến cháy nổ tại Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai:

+ Rò rỉ gas và các sự cố do hoạt động nấu nướng tại khu vực Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai;

+ Rò rỉ nhiên liệu (xăng, dầu) tại khu vực lưu chứa nguyên vật liệu;

+ Bỏ tàn thuốc không đúng nơi qui định của nhân viên và du khách trong khu du lịch vào khu vực chứa nguyên liệu dễ cháy;

+ Sự cố về các thiết bị điện: dây trần, dây điện, động cơ, quạt, máy lạnh,... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy.

- Các tác động do sự cố cháy nổ gây ra :

+ Thiệt hại về tài sản do sự phá huỷ của sự cố cháy nổ là rất lớn;

+ Gây thiệt hại về nhân mạng con người;

+ Ô nhiễm môi trường đất, nước và không khí.

Những thiệt hại do cháy nổ (nếu xảy ra) là rất lớn và nguy hiểm. Bên cạnh đó, khí độc, bụi tro sẽ gây ảnh hưởng có hại đến môi trường. Tuy nhiên, khả năng xảy ra sự cố tại khu vực dự án là rất thấp nếu áp dụng các biện pháp phòng chống và giảm thiểu các nguy cơ về PCCC, đầu tư các trang thiết bị về PCCC và có đội ngũ PCCC nên việc khắc phục kịp thời sự cố cháy nổ đảm bảo kịp thời.

(3) Sự cố của bể lưu chứa nước thải

Theo tính toán thiết kế, khi Dự án đưa vào sử dụng cùng lúc hệ thống xử lý nước thải (XLNT) khu 1 (phía Nam dự án) có công suất 2.500m³/ngày.đêm và khu 2 (phía Bắc dự án) có công suất 250 m³/ngày.đêm sẽ vận hành liên tục đảm bảo xử lý nước thải đạt Quy chuẩn Việt Nam trước khi thải ra nguồn tiếp nhận. Hệ thống XLNT tập trung được xây dựng riêng biệt xung quanh được trồng cây xanh tạo cảnh quan và giảm thiểu khả năng phát tán mùi, khí thải nếu trong trường hợp hệ thống XLNT gặp sự cố. Do vậy, trong trường hợp hệ thống XLNT hoạt động ổn định thì khả năng tác động đến khu du lịch và nghỉ dưỡng không xảy ra, tuy nhiên nếu xảy ra sự cố trong quá trình vận hành dẫn đến không xử lý lượng nước thải phát sinh hàng ngày trong KDL, sẽ gây ô nhiễm nguồn tiếp nhận và phát tán mùi hôi từ khu hệ thống XLNT ra xung quanh, tác động này được đánh giá là lớn nếu để xảy ra. Vì thế, cần phải đảm bảo công nhân vận hành trực liên tục, có khả năng xử lý các sự cố kịp thời, dự trữ các thiết bị thay thế tại khu du lịch.

(4) Sự cố, rủi ro khi tham gia các hoạt động vui chơi giải trí

a. Các hoạt động vui chơi giải trí dưới nước

- Khu du lịch nằm sát bờ biển, tuy phần diện tích mặt biển không được Công ty thuê nhưng khi du khách đến vui chơi tại khu du lịch thường tắm biển cũng là nơi dễ xảy ra các tai nạn tiềm ẩn như: du khách bơi ra xa vượt quá vùng cấm quy định có thể gây thiệt mạng do đuối nước.

- Bãi biển nơi đây thường tập trung du khách và người dân địa phương tụ tập vui chơi tắm biển gây các xung đột do tập tục tập quán khác nhau...

- Khi tắm, du khách bơi ra xa, vượt quá vùng cấm quy định (đặc biệt đối với trẻ em) có thể gây thiệt mạng do đuối sức khi bơi hoặc bị vấp bẻ trong khi bơi.

- Tai nạn trong khi tham gia các trò lướt ván, lặn biển thám hiểm; chạy mô tô nước...
Mức độ tác động: gây thiệt hại về nhân mạng là chủ yếu

- Khi mùa mưa bão có sóng to gió lớn gây mất an toàn cho người dân xung quanh và du khách đến vui chơi nghỉ dưỡng tại khu du lịch.

Các hoạt động trên khi xảy ra rủi ro sẽ ảnh hưởng đến tính mạng và tài sản của con người, vì vậy cần có biện pháp phòng ngừa giảm thiểu các hoạt động trên.

b. Các hoạt động vui chơi giải trí trên bờ

Các hoạt động vui chơi giải trí trên bờ tại các khu vui chơi-giải trí nằm trên triền dốc núi Dong Bò bao gồm các thú vui cưỡi ngựa dạo chơi trong rừng dương mà còn tham gia các buổi dạy ngựa như: đi, nhảy, đua.... Ngoài ra tại khu công viên dùng cầu trượt xoáy để có cảm giác mạnh. Các hoạt động này tiềm ẩn các nguy cơ rủi ro tai nạn sẽ ảnh hưởng đến tính mạng và tài sản của con người, vì vậy cần có biện pháp phòng ngừa giảm thiểu các hoạt động trên.

(5) Sự cố thiên tai

Khu vực Dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai nằm ven biển nên có thể chịu ảnh hưởng bởi một số các tác động của môi trường tự nhiên như: tác động của thời tiết, khí hậu bất thường, gió bão, mưa lũ... Đó cũng là một trong những vấn đề cần quan tâm để phòng ngừa và cảnh báo cho du khách để có thể có các biện pháp hạn chế các thiệt hại cho người và tài sản.

3.2.2. Các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện

3.2.2.1. Giảm thiểu tác động đối với khí thải

(1) Khí thải từ các phương tiện giao thông

- Ban hành nội quy đậu đỗ xe, lập biển báo hướng dẫn, đèn báo tại các lối ra vào nhằm đảm bảo an toàn cho du khách đến vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng tại Khu du lịch.

- Vào ngày nắng, gió sử dụng xe phun nước chuyên dụng rửa đường với tần suất từ 2 – 4 lần/ngày, nhằm hạn chế bụi trên các tuyến giao thông nội bộ, bảo đảm độ ẩm và cải thiện điều kiện vi khí hậu tại Khu du lịch.

- Sử dụng các phương tiện giao thông đạt tiêu chuẩn kỹ thuật và môi trường, sử dụng nhiên liệu có hàm lượng S thấp theo quy định.

(2) Khí thải từ hệ thống điều hoà

- Chủ đầu tư xây dựng các công trình trong Khu du lịch có tận dụng ánh sáng, không khí tự nhiên của khu vực nhằm hạn chế sử dụng máy lạnh cũng như tiết kiệm năng lượng.

- Định kỳ kiểm tra và bảo dưỡng hệ thống điều hòa nhằm phát hiện kịp thời các hiện tượng hư hỏng, tránh để xảy ra sự cố rò rỉ khí gas... gây ảnh hưởng đến sức khỏe của du khách và công nhân viên.

- Không sử dụng hệ thống điều hòa có dung môi chất lạnh CFC bị cấm nhập khẩu theo quy định.

(3) Mùi hôi từ các hố ga, hệ thống XLNT

Để giảm thiểu tối đa mùi phát sinh từ trạm XLNT cũng như mỹ quan của khu du lịch, chúng tôi sẽ trồng vành đai cây xanh xung quanh trạm XLNT. Sử dụng chế phẩm vi sinh học để giảm mùi hôi, đồng thời giúp phục hồi lượng vi sinh vật có lợi cho công trình HTXLNT.

(4) Khí thải phát thải từ các máy phát điện

- Xây tường cách âm tại khu vực đặt máy phát điện và lắp đặt ống khói cao 5m nhằm phát tán khí thải ra môi trường xung quanh.

- Sử dụng máy phát điện đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng Kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và môi trường.

- Sử dụng máy phát điện đời mới, máy chạy êm và có quá trình đốt nhiên liệu hiệu quả nhằm giảm thiểu đáng kể mức độ khí thải độc hại ra môi trường.
- Định kỳ kiểm tra và bảo dưỡng máy phát điện dự phòng.
- Xung quanh khu vực đặt máy phát điện có trồng cây xanh nhằm giảm thiểu tác động của khí thải cũng như tiếng ồn tác động tới sức khỏe của du khách và công nhân viên.

3.2.2.2. Giảm thiểu tác động đối với nước thải

(1) Nước thải sinh hoạt

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho Khu du lịch là hệ thống hoàn chỉnh, thoát nước riêng biệt với nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong Khu du lịch sau khi được thu gom bằng các cống thoát nước thải dọc theo các đường giao thông nội bộ sẽ được tập trung về các trạm xử lý cục bộ của khu vực quy hoạch.
- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong khu du lịch phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, xây dựng theo đúng quy cách trước khi thải ra hệ thống cống thu gom đường phố; các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống cống thoát nước thải sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.
- Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu 14 chưa được đầu tư đồng bộ, giải pháp thu gom và xử lý như sau:
 - + Khu vực phía Bắc sẽ được thu gom tập trung về trạm XLNT-02: công suất 250m³/ngày.đêm.
 - + Khu vực phía Nam thu gom về trạm XLNT-01: công suất 3.000m³/ngày.đêm.
- Trong tương lai, các trạm xử lý nước thải cục bộ dự án sẽ được thay thế và đóng vai trò là các trạm bơm chuyển tiếp để thực hiện đầu nối nước thải khi trạm XLNTSH-4-3 theo quy hoạch phân khu 14 được triển khai.

(2) Nước mưa chảy tràn

***Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa:**

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa dựa trên hướng dốc địa hình và giải pháp san nền của khu du lịch; kết hợp với hướng thoát nước hiện trạng cùng với hệ thống thoát nước hiện có, các đồ án, dự án có liên quan đã được phê duyệt.
- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.
- Hệ thống chủ yếu sử dụng mương công hộp, công tròn BTCT và hố ga BTCT để thu nước trong khu vực xây dựng công trình, công trình thương mại, dịch vụ.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dưới lòng đường, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để khớp nối thoát nước đồng bộ cho toàn khu vực.

* Phân chia lưu vực và hướng thoát nước:

- Căn cứ vào hệ thống thoát nước hiện có cũng như các đồ án, dự án liên quan, chia khu vực thiết kế thành nhiều lưu vực thoát nước chính, tập trung về cống chính trên đường giao thông rồi thoát ra kênh mương, vịnh:

+ **Khu vực phía Bắc (khu D):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 1mx1m dọc theo đường quy hoạch số 12 để thoát ra cửa xả 1 (có diện tích lưu vực khoảng 18,36ha).

+ **Khu vực lân cận đình, miếu Đông Hải dọc theo đường ĐT.651D (tính từ đường quy hoạch số 11 đến đường quy hoạch số 13):** Nước mưa từ các khu vực công trình lân cận sẽ được gom về hai tuyến cống dọc theo đường ĐT.651D; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 13 để khớp nối thoát nước theo quy hoạch phân khu 14 ra cửa xả 2.

+ **Khu vực phía Đông và Đông Nam (khu A) (tính từ đường quy hoạch số 2 đến ranh dự án ven biển):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m dọc theo đường quy hoạch số 2 để khớp nối thoát nước ra cửa xả 3 theo quy hoạch phân khu 14 (có diện tích lưu vực khoảng 33,87ha).

+ **Khu vực chính giữa (khu B):** Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ thương mại sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3 (có diện tích lưu vực khoảng 29,83ha).

+ **Khu vực phía Tây Bắc (khu C):** Nước mưa từ các khu vực sườn đồi, công trình dịch vụ du lịch sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3 (có diện tích lưu vực khoảng 41,33ha).

- Mỗi khu chức năng sẽ được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, gồm nhiều mái dốc thoát ra các đường giao thông bao quanh, nhằm thoát nước nhanh và giảm thiểu kích thước cống.

(3) Nước thải tại khu khám chữa bệnh

Nước thải tại khu vực này được thu gom chung vào đường ống thoát nước thải sinh hoạt sau đó dẫn đến trạm xử lý nước thải sinh hoạt tại phía Bắc khu du lịch, xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 2 – Cột A) – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung. Riêng khu vực nước thải từ hồ thuốc

bắc sẽ được đưa qua hệ thống bể tự hoại xử lý sơ bộ trước khi đưa về trạm xử lý nước thải công suất 250m³/ngày đêm.

3.2.2.3. Giảm thiểu tác động đối với chất thải rắn

(1) Chất thải rắn sinh hoạt

- Kho tập kết chất thải sinh hoạt: Có mái che, mặt sàn kín, không bị thấm thấu, có cao độ nền bảo đảm không bị ngập lụt. Nhà kho đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật được quy định tại Khoản 1, Điều 26, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ Môi trường.

- Thiết bị lưu chứa CTRSH: sử dụng các thùng rác nhựa HDPE 120l (dễ dàng vận chuyển, chất liệu làm thùng rác từ nhựa HDPE chịu được va đập mạnh mà không bị móp thùng bên cạnh đó thùng rác còn có độ đàn hồi khá tốt. Khả năng chống ăn mòn từ chất liệu HDPE giúp thùng rác bền bỉ, giữ được hình dạng như ban đầu sau một thời gian sử dụng).

- Bố trí các thùng rác với mật độ phù hợp trên các đường đi, các khu vui chơi công cộng nhằm thuận tiện cho du khách bỏ rác tránh tình trạng vất rác bừa bãi.

- Thay thế các sản phẩm chỉ sử dụng một lần bằng các loại có thể tái sử dụng được như các loại pin sạc, các bình chứa xà phòng và dầu gội đầu có thể đổ đầy lại, và dùng các túi đựng đồ giặt bằng vải.

- Đặt thùng rác cho khách ở những khu vực cần thiết, đặc biệt là ở các khu vực tập trung đông du khách, khách hội họp.

- Một số loại rác như lon bia, nước ngọt, bao bì giấy, nylon được thu gom và bán cho các đơn vị thu mua phế liệu định kỳ 3 tháng/lần.

- Thực hiện tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường (bao gồm nhân viên và du khách) bằng các biển báo, những băng rôn.

- Trong thời gian tới, để đồng bộ với công tác quản lý chất thải rắn sinh hoạt về phân loại rác trên địa bàn, chủ đầu tư sẽ thực hiện bố trí thiết bị, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với các loại chất thải theo quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật BVMT; tổ chức thu gom chất thải để chuyển giao cho cơ sở thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt theo Khoản 6, Điều 77, Luật BVMT. CTRSH được phân thành 03 nhóm:

- + CTRSH có khả năng tái sử dụng, tái chế.
- + CTRSH là loại chất thải thực phẩm.
- + CTRSH khác.

- Tập huấn, tuyên truyền cho công nhân được biết để thực hiện việc thu gom và phân loại CTRSH hiệu quả.

- Thực hiện bố trí thiết bị, công trình lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với các loại chất thải theo quy định tại khoản 1 Điều 75 của Luật BVMT 2020; tổ chức thu gom chất thải để chuyển giao cho cơ sở thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt theo Khoản 6, Điều 77, Luật BVMT. Việc phân loại CTRSH được căn cứ theo Điều 26 Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022; Điều 26a, Thông tư 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/2/2025.

- Bùn thải phát sinh từ bể chứa bùn của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, từ hệ thống xử lý nước hồ bơi và từ hầm tự hoại sẽ được công ty hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom 01 năm/lần.

(2) Chất thải nguy hại

Chất thải rắn nguy hại: phát sinh chủ yếu là giẻ lau dính xăng, nhớt thải từ quá trình bảo dưỡng máy móc như xăng, dung môi, dầu mỡ. Chủ đầu tư sẽ bố trí thùng chứa chất thải nguy hại. Thùng chứa CTNH phải có nắp đậy và được dán nhãn ghi chú theo đúng quy định. Biện pháp cụ thể như sau:

- Đối với nhớt thải sau quá trình thay sẽ đổ vào các thùng chứa 120l và lưu tại phòng chứa nhớt thải riêng để chờ xử lý.

- Đối với bóng đèn huỳnh quang, mực in sẽ lưu giữ riêng và đối trực tiếp với đơn vị bán những sản phẩm này.

- Đối với giẻ lau dính dầu, bao bì đựng thuốc BVTV sẽ thu gom và lưu trữ vào các thùng chứa riêng.

- Tất cả các loại chất thải nguy hại chúng tôi sẽ lưu kho chứa trong thời gian chờ đơn vị xử lý chất thải thu gom và xử lý theo quy định.

- Việc thu gom, lưu trữ CTNH được thực hiện theo Thông tư số 02/2020/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- CTNH được phân loại bắt đầu từ thời điểm khi đưa vào khu vực lưu giữ CTNH tại Công ty.

- Công ty sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển đi xử lý khi khối lượng đủ lớn.

- Công tác thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại được Nhà thầu ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng các quy định theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ Môi trường; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025.

3.2.2.4. Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

- Sử dụng các phương tiện giao thông, máy phát điện, máy móc thiết bị đạt tiêu chuẩn kỹ thuật môi trường.
- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ phương tiện giao thông, máy phát điện, máy móc thiết bị tại trạm XLNT (kiểm tra độ mòn chi tiết, thường kỳ tra dầu bôi trơn, thay các chi tiết hỏng, kiểm tra sự cân bằng của máy khi lắp đặt).
- Trồng cây xanh xung quanh phòng kỹ thuật, trạm XLNT nhằm hạn chế tiếng ồn tác động tới sức khỏe của du khách và công nhân viên.
- Đối với tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của các giàn máy điều hòa, chúng tôi sẽ định kỳ, kiểm tra bảo trì bảo dưỡng (tần suất 6 tháng/lần).

3.2.2.5. Biện pháp ứng phó sự cố, rủi ro

(1) Biện pháp phòng ngừa tai nạn giao thông

- Tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành luật lệ giao thông đối với CBCNV, khách đến nghỉ dưỡng tại khu du lịch.
- Lập bảng hướng dẫn ra vào công trình.
- Tại cổng ra vào có đặt bảng hướng dẫn xe ra vào, yêu cầu giảm tốc độ khi ra vào Dự án.
- Có bảng quy định và bố trí bảo vệ nhắc nhở cấm đậu xe ngoài lề đường, đồng thời hướng dẫn các xe ra vào Khu du lịch nhằm đảm bảo trật tự giao thông chung.
- Đảm bảo hệ thống chiếu sáng đầy đủ tại cổng ra vào, bãi đỗ xe.
- Phân luồng giao thông tránh ùn tắc tại trước khu vực ra vào dự án.
- Nâng cao ý thức của nhân viên trong việc chấp hành đúng luật lệ giao thông như không vượt đèn đỏ; không lấn tuyến, không đậu xe trái phép,....
- Bảo vệ của dự án phải hướng dẫn nơi đậu xe, quay xe nhằm tránh tình trạng kẹt xe cục bộ trên các tuyến đường: Hà Huy Tập, tỉnh lộ 1, đường QL1A.
- Có bảng quy định và bố trí bảo vệ nhắc nhở cấm đậu xe ngoài lề đường, đồng thời hướng dẫn các xe ra vào các khu vực.

(2) Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

Để ngăn ngừa sự cố cháy nổ khi Dự án hoạt động, Chủ dự án xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy như được trình bày ở phần trên. Tuy nhiên để hệ thống PCCC hoạt động hiệu quả, Chủ đầu tư thực hiện các công tác sau:

- Thực hiện nghiêm chỉnh các tiêu chuẩn quy phạm, qui định về PCCC trong giai đoạn hoạt động.
- Đầu tư các thiết bị PCCC tại các khu vực nhà hàng, Cụm bungalow, dịch vụ ... như: bình chữa cháy cá nhân, các trụ chữa cháy, các bảng cảnh báo cháy nổ, còi, đèn...

- Nguồn nước chữa cháy luôn đảm bảo có đủ lưu lượng nước dự trữ tại mọi thời điểm.

- Bảo quản, kiểm tra, bảo dưỡng các phụ tùng thiết bị của hệ thống báo cháy, định kỳ với tần suất 1tháng/lần. Hàng tháng bảo trì, vệ sinh các đầu báo cháy để đảm bảo các chỉ tiêu an toàn phòng cháy chữa cháy. Sau khi bảo trì phải ghi chép đầy đủ các dữ kiện hoặc ghi theo dõi các thiết bị vật tư thay thế.

- Việc tiến hành kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị của hệ thống chữa cháy phải do tổ chuyên môn hoặc nhân viên kỹ thuật an toàn phòng cháy chữa cháy của Dự án thực hiện. Những người làm việc này phải được huấn luyện và có trình độ chuyên môn phù hợp với yêu cầu của tài liệu chỉ dẫn do nơi chế tạo quy định.

- Lắp đặt sơ đồ thoát nạn và phòng cháy chữa cháy tại Dự án. Đồng thời tránh tình trạng xảy ra hiện tượng lối thoát nạn bị hỏng hoặc bị khóa.

(3) Phòng tránh thiên tai

- Di chuyển những vật tư, thiết bị có thể dễ giảm thiểu thiệt hại về vật chất.

- Tổ Quản lý Môi trường Khu du lịch sẽ thường xuyên theo dõi tình hình dự báo diễn biến thời tiết và trình lên Ban quản lý dự án để có phương án phòng ngừa khi xảy ra thiên tai.

- Kết hợp với chính quyền địa phương triển khai các biện pháp phòng tránh. Thực hiện việc thông báo và sơ tán du khách đến nơi an toàn, kêu gọi sự trợ giúp về lực lượng, phương tiện cấp cứu từ phía địa phương khi có những hiện tượng bất thường.

(4) Biện pháp phòng ngừa và khắc phục sự cố của HTXL nước thải

Trong quá trình hoạt động của dự án, HTXLNT có lúc bị hư hỏng, không thể hoạt động được, dẫn đến chất lượng nước thải tồn đọng. Vì vậy, để giảm thiểu các rủi ro, sự cố từ HTXLNT, Chủ đầu tư sẽ:

- Tuyển công nhân có kinh nghiệm có khả năng khắc phục các sự cố khi xảy ra. Vận hành hệ thống XLNT đúng quy trình kỹ thuật.

- Định kỳ bảo dưỡng các máy bơm và dự trữ sẵn sàng các thiết bị thay thế để nhanh chóng khôi phục hoạt động của chúng.

- Khi hệ thống xử lý nước thải có sự cố, công nhân vận hành sẽ nhanh chóng rà soát, kiểm tra để tìm ra nguyên nhân, khắc phục sự cố kịp thời. Tiến hành khắc phục sự cố theo quy trình khắc phục sự cố đã ban hành trong hướng dẫn vận hành hệ thống xử lý nước thải. Tuân thủ đầy đủ các yêu cầu của hướng dẫn vận hành hệ thống xử lý nước thải.

- Khi HTXLNT gặp sự cố sẽ tiến hành bơm ngược nước thải trở lại bể điều hòa để tiếp tục xử lý. Trong mọi trường hợp, tuyệt đối không thải nước thải chưa qua xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường ra môi trường bên ngoài.

(5) Phòng chống rủi ro khi tham gia các hoạt động vui chơi giải trí

- Có bảng hướng dẫn tuyên truyền cho du khách và người dân xung quanh các rủi ro tiềm tàng khi vui chơi các hoạt động trên bờ lặn dưới nước.

- Ban hành nội quy quy định đối với du khách cũng như đối với nhân viên hướng dẫn; trang bị các phương tiện cứu hộ như canô, áo phao ...

- Thành lập đội cứu nạn trên biển, túc trực tại các bãi tắm, các nhân viên phục vụ các dịch vụ phải biết bơi và phải được huấn luyện thường xuyên về ứng cứu các rủi ro, sự cố.

- Trong trường hợp sự cố xảy ra, chủ dự án sẽ tổ chức ứng cứu kịp thời và xử lý kịp thời, tiến hành sơ cứu tại chỗ và chuyển nhanh đến bệnh viện đối với các ca bị thương nặng.

- Hiện nay sự cố đuối nước khi du khách và người dân trong vùng khi vui chơi khu vực xa bờ biển thường xảy ra, vì vậy chúng tôi sẽ thành lập đội cứu hộ từ xa có khả năng sơ cứu, bơi lội tốt và phương tiện cano di chuyển nhanh đến vị trí cần thiết khi gặp sự cố.

- Ngoài ra, Chủ đầu tư cam kết lập kế hoạch ứng phó sự cố môi trường và phương án bảo vệ môi trường theo đúng quy định.

3.3. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo

Đánh giá tác động của dự án tới các đối tượng chịu tác động đều tuân thủ theo một trình tự:

- Xác định tính và định lượng (nếu có thể) nguồn gây tác động theo từng hoạt động hoặc từng thành phần của các hoạt động gây tác động của dự án.

- Xác định qui mô không gian và thời gian của các đối tượng bị tác động. Đánh giá tác động dựa trên quy mô nguồn gây tác động, quy mô không gian, thời gian và tính nhạy cảm của các đối tượng chịu tác động.

- Các đánh giá không chỉ xem xét tới các tác động trực tiếp từ các hoạt động của dự án mà còn được xem xét tới những tác động gián tiếp và tiềm tàng như hậu quả của những biến đổi của các yếu tố môi trường với các tác động này.

- Các công cụ đánh giá tác động môi trường là các phương pháp đã được trình bày và đánh giá ở trên. Kết quả đánh giá là tin cậy. Do đó, việc đánh giá các tác động, qui mô và mức độ tác động của dự án tới môi trường đối với từng giai đoạn thực hiện của dự án là thực tế.

CHƯƠNG 4

PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC

Theo Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường, Dự án “Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai” không thuộc đối tượng thực hiện phương án cải tạo, phục hồi môi trường, phương án bồi hoàn đa dạng sinh học.

CHƯƠNG 5

CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

5.1. Chương trình quản lý môi trường của dự án

Để phân ánh kịp thời tác động tới môi trường của dự án trong quá trình chuẩn bị, xây dựng và vận hành Dự án Khu Du lịch Dốc Lết- Phương Mai cũng như đánh giá hiệu quả của các biện pháp hạn chế và xử lý ô nhiễm, Chúng tôi dự kiến thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường theo đúng quy định của các cơ quan chức năng.

Chương trình quản lý môi trường của dự án như sau:

- Báo cáo UBND phường Đông Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà nơi thực hiện dự án về nội dung của Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Niêm yết công khai báo cáo đánh giá tác động môi trường tại địa điểm thực hiện dự án về các loại chất thải, thông số tiêu chuẩn về chất thải, các giải pháp bảo vệ môi trường để cộng đồng dân cư biết, kiểm tra và giám sát.
- Thường xuyên kiểm tra công tác bảo vệ môi trường tại các khu vực có khả năng xảy ra những tác động ảnh hưởng đến môi trường xung quanh (máy phát điện, các thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu...);
- Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nêu trong chương 3 của báo cáo khi đã được phê duyệt;
- Phòng ngừa, hạn chế tối đa các tác động xấu đối với môi trường từ các hoạt động của dự án theo quy định;
- Khắc phục ô nhiễm môi trường do hoạt động của dự án gây ra theo quy định;
- Tổ chức bộ phận quản lý môi trường tại dự án có đủ trình độ chuyên môn để quản lý, kiểm soát các hoạt động BVMT và ngăn ngừa xả thải chất thải ra môi trường không đúng quy định;
- Chủ dự án cần phối hợp với các cơ quan quản lý chức năng về PCCC, phòng chống sự cố môi trường để xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, rò rỉ nguyên nhiên liệu và hoá chất tại dự án.
- Thường xuyên kiểm tra công tác bảo vệ môi trường tại dự án.
- Tuyên truyền, giáo dục, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người dân trong vùng về ý thức bảo vệ môi trường trong khu vực;
- Tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và chấp hành chế độ kiểm tra, thanh tra của cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường theo quy định;
- Thực hiện chế độ báo cáo môi trường định kỳ theo đúng chương trình giám sát môi trường đề ra.

5.2. Chương trình giám sát môi trường

Để phản ánh kịp thời tác động môi trường của dự án trong quá trình xây dựng, hoạt động, đánh giá hiệu quả của các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm, chúng tôi tuân thủ chương trình giám sát môi trường theo luật định.

5.2.1. Giai đoạn xây dựng

(1) Giám sát chất lượng nước biển

- Số mẫu: 04 mẫu
- Vị trí: Tại các khu vực đang thi công.
- Các chỉ tiêu giám sát: pH, DO, BOD₅, TSS, Amoni, Phosphat, Cu, Pb, Zn, Fe, dầu mỡ khoáng, tổng Coliform, As, Hg, Mn.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 10:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển.

(2) Giám sát chất lượng không khí

- Số lượng mẫu: 04 mẫu
- Vị trí: Tại các khu vực đang thi công và các vực dân cư lân cận.
- Các chỉ tiêu giám sát: Bụi, CO, SO₂, NO₂, tiếng ồn, nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió.
- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.
- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về không khí.

(3) Quản lý, giám sát chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn xây dựng, chất thải nguy hại

- Thực hiện phân loại, thu gom các loại chất thải rắn xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại theo quy định.
- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định.

5.2.2. Giai đoạn hoạt động

5.2.2.1. Vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý nước thải

(1) Đối với hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 2.500m³/ngày.đêm (Phía Nam dự án)

❖ **Giai đoạn điều chỉnh hiệu suất từng công đoạn và hiệu quả của công trình xử lý nước thải**

- Thời gian đánh giá: Ít nhất 75 ngày kể từ ngày bắt đầu vận hành thử nghiệm.

- Tần suất quan trắc nước thải: Tối thiểu 15 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu tổ hợp đầu vào và đầu ra của công trình xử lý nước thải). Do đó, tổng số lần quan trắc mẫu nước thải trong giai đoạn này tối thiểu là 5 lần.

- Thông số quan trắc chi tiết được trình bày chi tiết trong bảng sau:

Bảng 5.1. Kế hoạch quan trắc nước thải HTXLNT sinh hoạt công suất 2.500m³/ngày.đêm giai đoạn điều chỉnh hiệu quả

STT	Công đoạn	Vị trí lấy mẫu	Số mẫu	Tần suất	Chỉ tiêu	Quy chuẩn
1	Nước thải trước xử lý	Tại bể thu gom	01 mẫu tổ hợp	5 lần (khoảng cách lấy mẫu 15 ngày/lần)	pH; BOD ₅ ; COD; TSS; Amoni; Tổng Nitơ; Tổng Phốt pho; Dầu mỡ động, thực vật; Tổng Coliforms; Sunfua, dầu mỡ động thực vật; chất hoạt động bề mặt anion	QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A, Bảng 2)
2	Nước thải sau xử lý	Tại đầu ra của bể khử trùng	01 mẫu tổ hợp	5 lần (khoảng cách lấy mẫu 15 ngày/lần)		
Tổng số mẫu			10 mẫu tổ hợp			

❖ Giai đoạn vận hành ổn định của công trình xử lý nước thải

- Thời gian đánh giá: Ít nhất 07 ngày liên tiếp kể từ sau giai đoạn điều chỉnh hiệu quả của công trình xử lý nước thải.

- Tần suất quan trắc nước thải: Ít nhất 01 ngày/lần (đo đạc, lấy và phân tích mẫu đơn đối với 01 mẫu nước thải đầu vào và ít nhất 07 mẫu đơn nước thải đầu ra trong 07 ngày liên tiếp).

Bảng 5.2. Kế hoạch quan trắc nước thải HTXLNT sinh hoạt công suất 2.500m³/ngày.đêm giai đoạn vận hành ổn định

STT	Công đoạn	Vị trí lấy mẫu nước thải	Số mẫu	Tần suất	Chỉ tiêu phân tích	Tiêu chuẩn
1	Nước thải trước xử lý	Tại bể thu gom	01 mẫu đơn	01 ngày	pH; BOD ₅ ; COD; TSS; Amoni; Tổng Nitơ; Tổng Phốt pho; Dầu mỡ động, thực vật; Tổng Coliforms; Sunfua, dầu mỡ	QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A, Bảng 2)
2	Nước thải sau xử lý	Tại đầu ra của bể khử trùng	01 mẫu đơn	07 ngày liên tiếp		
Tổng số mẫu			08 mẫu đơn			

STT	Công đoạn	Vị trí lấy mẫu nước thải	Số mẫu	Tần suất	Chỉ tiêu phân tích	Tiêu chuẩn
					động thực vật; chất hoạt động bề mặt anion	

(2) Đối với hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 250m³/ngày.đêm (Phía Bắc dự án)

Bảng 5.3. Kế hoạch vận hành thử nghiệm HTXLNT công suất 250m³/ngày.đêm

STT	Công đoạn	Vị trí lấy mẫu nước thải	Số mẫu	Tần suất	Chỉ tiêu phân tích	Tiêu chuẩn
1	Nước thải trước xử lý	Tại bể thu gom	01 mẫu đơn	01 ngày	pH; BOD ₅ ; COD; TSS; Amoni; Tổng Nitơ; Tổng Phốt pho; Dầu mỡ động, thực vật; Tổng Coliforms; Sunfua, dầu mỡ động thực vật; chất hoạt động bề mặt anion	QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A, Bảng 2)
2	Nước thải sau xử lý	Tại đầu ra của bể khử trùng	01 mẫu đơn	03 ngày liên tiếp		
Tổng số mẫu			01 mẫu đơn			

5.2.2.2. Giám sát môi trường trong giai đoạn vận hành thương mại

(1) Chương trình quan trắc môi trường định kỳ

- Vị trí: 01 mẫu nước thải sau xử lý tại đầu ra của Trạm XLNT 2.500 m³/ngày.đêm (Tại đầu ra của bể khử trùng).

- Tần suất: 03 tháng/lần.

- Các thông số giám sát: pH; BOD₅; COD; TSS; Amoni; Tổng Nitơ; Tổng Phốt pho; Dầu mỡ động, thực vật; Tổng Coliforms; Sunfua, dầu mỡ động thực vật; chất hoạt động bề mặt anion.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A, Bảng 2) – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

(2) Chương trình quan trắc môi trường tự động, liên tục chất thải (hệ thống xử lý nước thải công suất 2.500m³/ngày.đêm)

- Thông số quan trắc: Lưu lượng (đầu vào và đầu ra), Nhiệt độ, pH, TSS, COD, Amoni.

- Tần suất: 5 phút/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A, Bảng 2) – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

5.2.2.3. Quản lý, giám sát chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại

- Thực hiện phân định, phân loại, thu gom các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Định kỳ chuyển giao chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có đầy đủ năng lực, chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

CHƯƠNG 6

KẾT QUẢ THAM VẤN

6.1. Tham vấn cộng đồng

6.1.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng

6.1.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử

- Công ty Cổ phần Phương Mai gửi tới Bộ Nông nghiệp và Môi trường để đăng tải trên trang thông tin điện tử lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Ngày/...../2025 đến ngày/...../2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đăng tải nội dung tham vấn trong quá trình thực hiện ĐTM của dự án Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai trên trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường:

+ Cơ quan quản lý trang thông tin điện tử: Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

+ Đường dẫn trên internet tới nội dung được tham vấn:

+ Thời điểm đăng tải:

+ Thời gian đăng tải: Trong thời hạn 15 ngày từ ngày/...../2025-...../...../2025

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường gửi văn bản số/.....-.....ngày/...../2025 đến Công ty Cổ phần Phương Mai v/v thông báo kết quả tham vấn thông qua đăng trên trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đối với dự án Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai.

6.1.1.2. Tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp

a) Tham vấn bằng tổ chức họp lấy ý kiến

- Thời điểm niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Ninh Hoà:/..../2025.

- Thời gian niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đông Ninh Hoà: trong 5 ngày từ ngày/...../2025 –/..../2025.

- Thời điểm họp tham vấn: ngày/...../2025.

- Số lượng tham dự họp tham vấn:người

b) Tham gia bằng văn bản thông qua phiếu lấy ý kiến

Ngày/...../2025, UBND phường Đông Ninh Hoà và chủ đầu tư đã phối hợp gửi phiếu lấy ý kiến các cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án mà không tham gia họp lấy ý kiến tại Hội trường UBND phường Đông Ninh Hoà vào ngày/...../2025. Kết quả như sau:

+ Số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn đã gửi:.....;

+ Số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn nhận được:.....

+ Nội dung đề xuất, kiến nghị:.....

c) Tổng hợp quá trình tham vấn

- ngày/...../2025, Công ty Cổ phần Phương Mai đã đồng chủ trì với UBND phường Đông Ninh Hoà tổ chức cuộc họp lấy ý kiến tham vấn cộng đồng dân cư trong quá trình lập báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án.

- Số lượng người chịu tác động trực tiếp bởi dự án:

+ Các đơn vị/tổ chức xung quanh dự án.

+ Các hộ dân xung quanh dự án

- Số lượng đã tham dự cuộc họp tham vấn cộng đồng:.....người.

- Số lượng không tham gia cho ý kiến trong thời hạn quy định kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến tham vấn:.....

6.1.1.3. Tham vấn bằng văn bản

❖ Văn bản do chủ đầu tư gửi đến các cơ quan, tổ chức để tham vấn

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai gửi đến các cá nhân/tổ chức về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai gửi đến Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai gửi đến UBND phường Đông Ninh Hoà về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai gửi đến các Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường Đông Ninh Hoà về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án

❖ Văn bản trả lời của các cơ quan, tổ chức được tham vấn

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Ủy ban MTTQ Việt Nam phường Đông Ninh Hoà gửi đến Công ty Cổ phần Phương Mai về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Ninh Hoà gửi đến Công ty Cổ phần Phương Mai về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Văn bản số/..... ngày/...../2025 củagửi đến Công ty Cổ phần Phương Mai về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án.

6.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Báo cáo đánh giá các tác động môi trường của dự án “Khu Du lịch Dốc Lết – Phương Mai” đã được thực hiện theo đúng hướng dẫn trong Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP và Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT0BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

Trên cơ sở phân tích đánh giá tác động của Dự án, Chúng tôi rút ra một số kết luận sau đây:

Việc đầu tư Dự án Khu Du lịch Phương Mai – Dốc Lết là hết sức cần thiết, đem lại những lợi ích thiết thực sau:

Bên cạnh các tác động tích cực mà dự án mang lại, thì hoạt động của dự án có thể gây ra một số tác động tiêu cực tới tình hình xã hội, môi trường nếu không có các biện pháp quản lý và giảm thiểu phù hợp. Các tác động tiêu cực có thể xảy ra là:

- + Gây ô nhiễm môi trường không khí do bụi, khí thải, tiếng ồn của các phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị trong quá trình xây dựng;
- + Gây ô nhiễm môi trường nước tại các khu vực do hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công trong vùng dự án;
- + Một số các sự cố, rủi ro trong giai đoạn xây dựng cũng như hoạt động: cháy nổ, tai nạn giao thông, tai nạn lao động,...

Qua quá trình đánh giá các tác động trên, chúng tôi cũng đã đề xuất một số các biện pháp phòng chống, giảm thiểu có tính khả thi để khi thực hiện dự án đảm bảo được công tác bảo vệ môi trường.

2. KIẾN NGHỊ

Chúng tôi kiến nghị với UBND tỉnh Khánh Hòa, Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án Kho xăng dầu đầu nguồn kết hợp nhiên liệu bay Ba Ngòi, để dự án sớm được triển khai thực hiện và đảm bảo tiến độ đầu tư, góp phần mang lại môi trường sạch đẹp hợp vệ sinh cho khu vực dự án.

3. CAM KẾT

Trong quá trình thi công xây dựng cũng như khi đi vào hoạt động, dự án sẽ phát sinh ra những vấn đề tác động đến môi trường. Những tác động cũng như các biện pháp giảm thiểu các tác động cũng được đề cập trong chương 3. Để thực hiện đúng quy định, chúng tôi xin cam kết như sau:

(1) Cam kết thực hiện các chương trình quản lý

Chúng tôi cam kết thực hiện thực hiện các nội dung đã được đề cập trong chương trình quản lý môi trường đã được trình bày tại chương 3.

(2) Cam kết thực hiện các chương trình giám sát

Chúng tôi cam kết thực hiện thực hiện các chương trình giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng như đã trình bày trong báo cáo.

Các thông số giám sát cũng như tần suất giám sát đã được trình bày tại chương 5 của báo cáo. Công tác quan trắc này được thực hiện bởi một đơn vị có chức năng và có đủ năng lực thực hiện.

(3) Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường

Chúng tôi cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu và khống chế các nguồn gây tác động đến môi trường như đã được đề cập trong chương 3. Các biện pháp gồm:

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu và khống chế các nguồn gây tác động đến môi trường không khí trong giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và xây dựng cũng như khi Dự án đi vào hoạt động.

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu và khống chế các nguồn gây tác động đến môi trường nước trong giai đoạn xây dựng và khi dự án đi vào hoạt động.

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu các tác động do chất thải rắn gây ra trong giai đoạn xây dựng và giai đoạn Dự án đi vào hoạt động.

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu và khống chế các rủi ro, sự cố môi trường trong giai đoạn xây dựng và giai đoạn Dự án đi vào hoạt động.

(4) Cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường

Trong quá trình xây dựng, Chúng tôi cam kết thực hiện các biện pháp nhằm bảo vệ môi trường đã được đề cập trong chương 3 nhằm đạt các tiêu chuẩn, qui chuẩn môi trường do Nhà nước đã ban hành. Bao gồm:

- ◆ Tiêu chuẩn về không khí:

Các chất gây ô nhiễm không khí trong quá trình xây dựng đạt Tiêu chuẩn môi trường Việt Nam được quy định tại QCVN 05:2023/BTNMT.

Chúng tôi cam kết khống chế đến mức thấp nhất nồng độ bụi lơ lửng phát tán ra môi trường do các hoạt động xây dựng công trình của dự án gây ra.

- ◆ Độ ồn và rung:

Đảm bảo độ ồn phát sinh trong quá trình xây dựng đạt tiêu chuẩn tiếng ồn đã được quy định tại QCVN 26:2025/BTNMT, QCVN 27:2025/BTNMT.

- ◆ Nước thải:

- Trong giai đoạn xây dựng, nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng được thu gom và xử lý bằng nhà vệ sinh di động.

- Trong giai đoạn hoạt động: Nước thải sinh hoạt phát sinh tại dự án được xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Bảng 2 - Cột A) – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

(5) Cam kết khác

Chúng tôi xin cam kết quá trình xây dựng của dự án đảm bảo đạt các tiêu chuẩn và quy chuẩn môi trường Việt Nam và các quy định, thông tư liên quan, cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu vi phạm các công ước quốc tế, các tiêu chuẩn Việt Nam hoặc để xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường.

PHỤ LỤC

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 4200506898

Đăng ký lần đầu: ngày 10 tháng 12 năm 2002

Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 29 tháng 07 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN PHƯƠNG MAI

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 10 Tòa nhà Điện Lực, Số 11 Lý Thánh Tôn, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Điện thoại: 0974688839

Số Fax: 058. 3730163

Thư điện tử: ptk802303@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ: 676.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi sáu tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000.000 đồng

Tổng số cổ phần: 67.600

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: PHẠM TRUNG KIÊN

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 23/03/1980

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 008080000014

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: 528 Trương Định, Phường Trương Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phạm Thị Phương Thảo

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số: 4204843888

Chứng nhận lần đầu: ngày 05 tháng 10 năm 2011
Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 3: ngày 30 tháng 6 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 998/QĐ-TTg ngày 24 tháng 7 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 19/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4204843888 do Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp lần đầu ngày 05 tháng 10 năm 2011, điều chỉnh lần thứ hai ngày 18 tháng 10 năm 2023;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Phương Mai nộp ngày 17 tháng 3 năm 2025, hồ sơ bổ sung nộp ngày 27 tháng 6 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÂN PHONG TỈNH KHÁNH HÒA

Chúng nhận:

Dự án đầu tư: **KHU DU LỊCH DỐC LẾT – PHƯƠNG MAI**; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 4204843888 do Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp lần đầu ngày 05 tháng 10 năm 2011; Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 18 tháng 10 năm 2023; được đăng ký điều chỉnh mục tiêu dự án, quy mô dự án, diện tích đất sử dụng, tiến độ thực hiện dự án (bao gồm tiến độ huy động vốn).

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHƯƠNG MAI**; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200506898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 10/12/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11/04/2025; số điện thoại: 0974688839; email: ptk802303@gmail.com.

Địa chỉ trụ sở chính: 137 Trần Quý Cáp, Phường Phương Sài, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung Kiên; sinh ngày 23/03/1980; quốc tịch Việt Nam; Căn cước công dân số 008080000014 cấp ngày 24/8/2023 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ thường trú: 528 Trương Định, Phường Tân Mai, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện nay: 528 Trương Định, Phường Tân Mai, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; chức vụ: Tổng giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **KHU DU LỊCH ĐỐC LẾT – PHƯƠNG MAI**

2. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch cao cấp đa chức năng và dịch vụ du lịch bao gồm các công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú du lịch, khu khách sạn, khu resort, khu hội nghị, khu vui chơi giải trí, khu thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp và các công trình dịch vụ khác kèm theo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo ra một khu du lịch nghỉ dưỡng, khu nghỉ mát với các biệt thự cao cấp tận hưởng các cảnh quan thiên nhiên của vùng biển, đảo trong vùng vịnh Vân Phong. Sử dụng đất đai hiệu quả, đúng mục đích và phát triển bền vững.

- Cho thuê, cho thuê mua hoặc bán các công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không có chức năng ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510	
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	
3	Dịch vụ ăn uống khác	5629	

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
4	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí	9000	

3. Quy mô dự án:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch cao cấp đa chức năng và dịch vụ du lịch bao gồm các công trình dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú du lịch, khu khách sạn, khu resort, khu hội nghị, khu vui chơi giải trí, khu thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp và các công trình dịch vụ khác kèm theo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo ra một khu du lịch nghỉ dưỡng, khu nghỉ mát với các biệt thự cao cấp tận hưởng các cảnh quan thiên nhiên của vùng biển, đảo trong vùng vịnh Vân Phong. Sử dụng đất đai hiệu quả, đúng mục đích và phát triển bền vững. Đầu tư các hạng mục công trình trên khu vực 7,8 ha sát bờ biển và xây dựng các tuyến đường giao thông hoàn chỉnh sau đó bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định (cụ thể được xác định theo quy hoạch 1/500 và thực tế khi tiến hành bàn giao).

4. Địa điểm thực hiện dự án: phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa).

5. Diện tích đất sử dụng: 159,83 ha (diện tích dự án sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp sau khi hoàn tất thủ tục quy hoạch và công tác giải phóng mặt bằng).

6. Tổng vốn đầu tư dự án: 4.072.270.000.000 (Bốn ngàn, không trăm bảy mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu) đồng, trong đó:

- Vốn góp: 650.000.000.000 (Sáu trăm, năm mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 15 % tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
01	Công ty Cổ phần Phương Mai	650.000.000.000		15%	Tiền mặt	Đã hoàn thành

- Vốn vay và huy động khác: 3.422.270.000.000 (Ba nghìn, bốn trăm hai mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi triệu) đồng, chiếm 85% tổng vốn đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn

- Giai đoạn 1: Huy động 2.139,85 tỷ đồng (gồm vốn tự có của doanh nghiệp, vốn huy động từ các hình thức hợp tác đầu tư, vốn vay của các tổ chức tín dụng) để đầu tư:

- + Vốn chủ sở hữu: 320,98 Tỷ đồng
- + Vốn huy động từ các nguồn khác: 1.818,87 tỷ đồng
- + Thời gian huy động vốn: đến tháng 09/2027

- Giai đoạn 2: Huy động 1.287,07 tỷ đồng (gồm vốn tự có của doanh nghiệp, vốn huy động từ các hình thức hợp tác đầu tư, vốn vay của các tổ chức tín dụng) để đầu tư:

- + Vốn chủ sở hữu: 193,06 tỷ
- + Vốn huy động từ các nguồn khác: 1.094,01 tỷ đồng
- + Thời gian huy động vốn: đến tháng 03/2028

- Giai đoạn 3: Huy động 645,35 tỷ đồng (gồm vốn tự có của doanh nghiệp, vốn huy động từ các hình thức hợp tác đầu tư, vốn vay của các tổ chức tín dụng) để đầu tư:

- + Vốn chủ sở hữu: 96,80 tỷ
- + Vốn huy động từ các nguồn khác: 548,55 tỷ đồng
- + Thời gian huy động vốn: đến tháng 10/2028

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Giai đoạn 1 (khoảng 68.50 ha):

+ Đến tháng 12/2025, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục điều chỉnh quy hoạch, thủ tục cấp giấy phép xây dựng ...)

+ Đến tháng 09/2027, hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động giai đoạn 1.

- Giai đoạn 2 (khoảng 57.60 ha):

+ Đến tháng 09/2026, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục cấp phép xây dựng...)

+ Đến tháng 03/2028, hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động giai đoạn 2.

- Giai đoạn 3 (khoảng 33.73 ha):

+ Đến tháng 06/2027, hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng (Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất, thủ tục cấp phép xây dựng...)

+ Đến tháng 10/2028 thi công xây dựng và đưa vào hoạt động giai đoạn 3.

Điều 2. Các ưu đãi về đầu tư

Thực hiện theo quy định của các văn bản quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Công ty thực hiện thủ tục tạm ứng kinh phí thực hiện đền bù giải phóng mặt

bằng của dự án theo cam kết của Công ty tại văn bản số 21/CPPM/2011 ngày 15/9/2011 và văn bản số 22/PM/2011 ngày 26/9/2011 khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

3. Việc chuyển nhượng dự án hoặc thay đổi chủ đầu tư của Công ty quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải được thực hiện theo đúng quy định Luật Đầu tư và các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Công ty chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ điều chỉnh nội dung dự án đầu tư (bao gồm hồ sơ về năng lực tài chính của nhà đầu tư) và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Công ty thực hiện việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020.

6. Nhà đầu tư có trách nhiệm thông báo đến Ban Quản lý thời điểm dự án đi vào hoạt động; báo cáo tình hình thực hiện dự án định kỳ 06 tháng và cả năm theo quy định pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung báo cáo.

7. Công ty phải tổ chức thực hiện theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt, thực hiện đồng bộ các hạng mục công trình của từng giai đoạn nhằm đáp ứng điều kiện để đưa vào khai thác sử dụng đúng quy định pháp luật.

8. Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020, hoặc các văn bản pháp luật có liên quan nếu nhà đầu tư không thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số số 4204843888 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong cấp lần đầu ngày 05/10/2011, điều chỉnh lần thứ 02 ngày 18/10/2023.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; 01 bản cấp cho Nhà đầu tư và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. /

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu: VT, QLĐTDN.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Hồng Phương

Số: 83 /QĐ-KKT

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai”

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Công văn số 4906/UBND-KT ngày 28 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ủy quyền thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai” họp ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai” đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm Văn bản số 61/2019/CPPM-DA ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Công ty Cổ phần Phương Mai;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai” được lập bởi Công ty Cổ phần Phương Mai (sau đây gọi là Chủ dự án) với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Phạm vi, quy mô, công suất của Dự án:

1.1. Địa điểm thực hiện dự án: phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Quy mô diện tích dự án: 160,25 ha.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với Dự án: Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện đúng những nội dung đã được nêu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt và những yêu cầu sau đây:

2.1. Có giải pháp thiết kế hệ thống kè chắn sóng đáp ứng yêu cầu bảo vệ cảnh quan của bãi biển; phương án thi công xây dựng tuyệt đối không được làm thay đổi địa hình khu vực bãi biển.

2.2. Cập nhật thông tin về diện tích các khu chức năng cho phù hợp với ranh giới dự án đã được điều chỉnh trong giai đoạn lập hồ sơ thiết kế cơ sở.

2.3. Có phương án đảm bảo cho người dân được sử dụng các tuyến đường giao thông của dự án để tiếp cận với khu vực Mũi Dù và bãi biển theo quy định.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm:

1. Niêm yết công khai quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường, các điều kiện nêu tại Điều 1 Quyết định này và các nội dung bảo vệ môi trường khác đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

3. Trong quá trình thực hiện nếu dự án có những thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, chủ dự án phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là căn cứ để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định các bước tiếp theo của dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường.

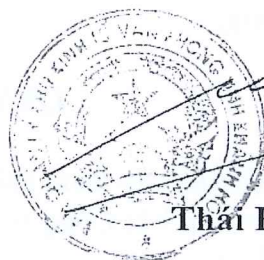
Điều 4. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện kiểm tra các nội dung bảo vệ môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định này theo quy định pháp luật.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Công ty CP Dốc Lết – Phương Mai;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- UBND tỉnh Khánh Hòa (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thị xã Ninh Hòa;
- UBND phường Ninh Hải;
- Lưu VT, QLTNMT, QLQHXD, QLĐT.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Thái Huy Đức

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN

Số: 829 /SNN-KL

V/v Báo cáo thuyết minh hiện trạng
rừng Dự án Khu du lịch Dốc Lết -
Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã
Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa

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

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phương Mai
(địa chỉ: tầng 10 Tòa nhà Điện lực số 11 Lý Thánh Tôn phường Vạn Thạnh
thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa)

Sở Nông nghiệp và PTNT nhận được Tờ trình số 39/2025/TT-PM ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai về việc thẩm định Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng Dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa kèm theo Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng số 01/2025/XMR do Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Khánh Hòa lập tháng 01/2025; Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến như sau:

1. Theo Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng số 01/2025/XMR do Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Khánh Hòa lập tháng 01/2025 Dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai có tổng diện tích là 162,33 ha thuộc khoảnh 1, tiểu khu NHA1A, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

2. Hiện nay, Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024 và Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023; theo đó nội dung lâm nghiệp hiện đã được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia được duyệt. Hiện nay, Bản đồ định hướng phát triển các ngành, lĩnh vực (có ngành lâm nghiệp) trong hồ sơ Quy hoạch đang được số hóa và hoàn thiện.

Do đó, Sở Nông nghiệp và PTNT đối chiếu khu vực thực hiện Dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với Bản đồ phân loại rừng tỉnh Khánh Hòa được ban hành kèm theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 về việc phê duyệt kết quả rà soát, chuyển loại rừng tỉnh Khánh Hòa, xác định khu vực thực hiện Dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa nằm ngoài quy hoạch 03 loại rừng.

3. Theo báo cáo của Chi cục Kiểm lâm về kết quả kiểm tra thực tế hiện trường vào ngày 19/02/2025 ghi nhận hiện trạng rừng thể hiện tại Báo cáo

thuyết minh hiện trạng rừng số 01/2025/XMR do Ban quản lý rừng phòng hộ Bắc Khánh Hòa lập tháng 01/2025 phù hợp với hiện trạng rừng thực tế kiểm tra. Cụ thể:

- Diện tích rừng gỗ trồng núi đất (TG): 5,68 ha
- Diện tích chưa có rừng 156,65 ha, gồm:
 - + Diện tích có cây tái sinh (DTTS): 34,73 ha.
 - + Diện tích đã trồng cây rừng nhưng chưa đạt tiêu chí thành rừng (DTR): 4,74 ha.
 - + Diện tích khác (DTK): 117,18 ha.

4. Căn cứ khoản 6 Điều 41 Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định: *Đối với diện tích rừng đã được quy hoạch cho mục đích sử dụng khác không phải lâm nghiệp nhưng chưa được cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì áp dụng quy định về chuyển mục đích sử dụng đối với loại rừng tương ứng trước khi phê duyệt quy hoạch đưa diện tích rừng đó sang mục đích khác không phải lâm nghiệp*; Sở Nông nghiệp và PTNT kiểm tra, đối chiếu toàn bộ diện tích có rừng trồng (5,68 ha) nêu trên với các bản đồ được ban hành kèm theo Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2007 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt kết quả rà soát, quy hoạch lại 3 loại rừng”, Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 10/5/2012 của UBND tỉnh “V/v: phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng giai đoạn 2011-2020 tỉnh Khánh Hòa”, xác định toàn bộ diện tích rừng nêu trên nằm ngoài quy hoạch 03 loại rừng.

Do đó, các diện tích nêu trên không thuộc đối tượng chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

Sở Nông nghiệp và PTNT gửi Công ty Cổ phần Phương Mai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Chi cục Kiểm lâm;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Anh Thy

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
VÂN PHONG

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

Số: 160 /QĐ-KKT

Khánh Hòa, ngày 17 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÂN PHONG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021 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 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 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;



Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 27/3/2023 về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phương Mai tại Tờ trình số 64/TTr-PM ngày 10/6/2025 về việc thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa; Báo cáo thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai của phòng Quản lý Xây dựng và Môi trường ngày 12/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết:

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa với quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng **159,83 ha**; bao gồm 02 khu cụ thể như sau:

- Khu 1 có quy mô diện tích là **126,10 ha** với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông và một phần khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây: Giáp núi Rong Bo;
- + Phía Nam: Giáp dự án Khu du lịch Dốc Lết và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- Khu 2 có quy mô diện tích là **33,73 ha** với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp núi Cẩm;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Bắc: Giáp núi Cẩm và núi Mùi Ông.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho khu vực phát triển khu đô thị biển, dịch vụ du lịch trung và cao cấp, trung tâm dịch vụ, lưu trú phía đông của thị xã Ninh Hoà theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đã được phê duyệt và Quy hoạch Phân Khu 14 – Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết, các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa đã được phê duyệt;

- Quy hoạch sử dụng đất, sắp xếp, bố trí, gộp các lô đất nhằm tăng quy mô diện tích xây dựng các hạng mục công trình phục vụ hoạt động du lịch và tách các lô đất để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo giai đoạn. Đồng thời điều chỉnh lại vị trí một số hạng mục công trình so với quy hoạch đã được phê duyệt. Xây dựng cơ sở hạ tầng một cách đồng bộ, tạo tiền đề phát triển, kích thích sự phát triển chung của khu vực.

- Điều chỉnh, khớp nối các tuyến đường giao thông phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các nội dung điều chỉnh phù hợp với mục tiêu dự án là đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, thương mại dịch vụ, cơ sở lưu trú du lịch và các dịch vụ khác theo hướng cao cấp, hiện đại và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là khu du lịch với các khu chức năng gồm: khu khách sạn, khu căn hộ du lịch và các dịch vụ kèm theo; khu thương mại dịch vụ; khu biệt thự du lịch; khu thương mại dịch vụ thấp tầng có lưu trú; khu thể thao, vui chơi giải trí; khu văn hóa nghệ thuật, ẩm thực ...

4. Quy mô dân số và đất đai:

- Khu vực lập quy hoạch là khu du lịch, không có dân cư sinh sống, dân số quy đổi khoảng 1.000 người (bao gồm người làm việc và du khách).

- Quy mô lập quy hoạch khoảng: **159,83 ha.**

(Các chỉ tiêu về diện tích, chỉ tiêu dự báo quy mô dân số sẽ được cụ thể hóa và điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch cho phù hợp)

5. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Quy hoạch phải đảm bảo phù hợp về mục tiêu, tính chất và tuân thủ các nghị định, thông tư, quy định có liên quan.

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt, đang nghiên cứu và các dự án đã đang triển khai thực hiện có liên quan;

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;



- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng khu đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng tuyến đường, ngã đường trong khu quy hoạch.

- Nghiên cứu cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch trong tổng thể khu vực nghiên cứu nhằm cụ thể hóa, khớp nối các đồ án và khu vực chức năng theo các quy hoạch chi tiết đã được duyệt có liên quan, phù hợp với nhu cầu đầu tư trong khu vực và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, hợp lý, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cần thiết.

- Quy hoạch cần tính toán việc đấu nối hệ thống giao thông nội bộ với hệ thống giao thông đối ngoại phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ các quy định hiện hành, đảm bảo việc lưu thông của người dân trong và ngoài dự án trên nguyên tắc không gây xung đột.

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình HTKT hiện đại, đồng bộ; Đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh. Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch để đề xuất phương án khớp nối phù hợp. Đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong khu vực lập quy hoạch.

6. Thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo 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.

7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Phương Mai chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu sử dụng, nội dung thống kê, các căn cứ, cơ sở dự báo quy mô công suất trong hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch trình duyệt.

8. Đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch:

Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng Khánh Hòa là đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch (tỷ lệ 1/500) đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh

Hoà cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: KHH-00000670 ngày 20/01/2022. Chủ trì lập nhiệm vụ Ông Nguyễn Quang Minh được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số: KHH-00072120 ngày 07/12/2023 lĩnh vực hành nghề Thiết kế quy hoạch xây dựng Hạng II.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong.
- Đơn vị thẩm định: Phòng Quản lý Xây dựng và Môi trường.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Phương Mai.

Điều 2. Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt là cơ sở để Công ty Cổ phần Phương Mai lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai theo quy định pháp luật; đồng thời Chủ đầu tư phải thực hiện theo nội dung kiến nghị tại Báo cáo thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai của phòng Quản lý Xây dựng và Môi trường ngày 06/6/2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng Quản lý Xây dựng và Môi trường, Quản lý Đầu tư và Doanh nghiệp; Tổng giám đốc Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;(VBĐT)
- UBND tỉnh;(VBĐT)
- Các Sở: XD, NN&MT;(VBĐT)
- UBND TX Ninh Hòa;(VBĐT)
- Công ty CP Phương Mai;
- Lưu: VT, QLXDMT, HTM (03).

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phan Châu Vinh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: 1734/QĐ-UBND

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

Khánh Hòa, ngày 23 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 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 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về 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 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 4238/UBND-XĐNĐ ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) các khu chức năng trong khu kinh tế Vân Phong;

Căn cứ Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 2729-CV/TU ngày 31/10/2023 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc tăng cường kiểm tra, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác lập, điều chỉnh, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 194/BXD-QHKT ngày 13/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1790/BXD-QHKT ngày 10/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc tiếp thu Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-HĐND ngày 28/04/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong tại Tờ trình số 1285/TTr-KKT ngày 23/5/2025 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa và Báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch số 2581 /BC-SXD ngày 19/6/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực quy hoạch là toàn bộ diện tích Phân khu 14 trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm

2040, tầm nhìn đến năm 2050 với tổng diện tích khoảng **3.053 ha** thuộc các phường Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa bao gồm: Khu vực đất liền khoảng 1.646 ha (trong đó, khu vực dự kiến lấn biển khoảng 89 ha); vùng mặt nước biển khoảng 1.407 ha để nghiên cứu khốp nổi không gian (ranh giới, diện tích khu vực biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các quy định pháp luật ngành liên quan). Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu có phạm vi ranh giới giáp tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Nam: giáp Phân khu 17 - Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo;
- Phía Đông: giáp Vịnh Vân Phong;
- Phía Tây: giáp Vịnh Vân Phong, Phân khu 13 - Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng và Phân khu 16 - Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Phát triển khu vực theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023.

- Xây dựng cơ sở pháp lý đồng bộ, thống nhất để triển khai các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch, phát triển dịch vụ, du lịch ven biển gắn với cảnh quan thiên nhiên vốn có.

3.2. Tính chất:

Khu đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển.

4. Dự báo quy mô sơ bộ của khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 54.000 người bao gồm khoảng 45.500 người dân số thường trú và quy đổi khoảng 8.500 người.
- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 3.053 ha.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Đất nhóm nhà ở đô thị (Bao gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng đô thị, nhóm nhà ở mới đô thị) với các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng; Hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho

từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý ban hành kèm theo quyết định phê duyệt này.

5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Bao gồm chức năng nhóm nhà ở và chức năng dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ công cộng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 35 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư trong các khu vực nhóm nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định liên quan về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ; Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.3. Đất cơ quan, trụ sở: Bao gồm trụ sở các cơ quan hành chính nhà nước, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.4. Đất y tế: Là bệnh viện, trạm y tế và trung tâm y tế, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.5. Đất giáo dục: Là các công trình trường THPT, THCS, tiểu học, mầm non, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng (riêng trường mầm non cao tối đa 03 tầng), hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Trường hợp cần thiết có thể bố trí công trình giáo dục trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

5.6. Đất văn hoá: Là các trung tâm văn hóa phục vụ đô thị, đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 07 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.7. Đất thể dục thể thao: Bao gồm khu liên hợp thể dục thể thao cấp đô thị và các trung tâm thể dục thể thao phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.8. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Là các khu vực công viên, vườn hoa phục vụ cấp đô thị và đơn vị ở, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.9. Đất khu dịch vụ: Là đất sử dụng xây dựng công trình công cộng, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, mật độ xây dựng

gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 35 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.10. Đất khu dịch vụ du lịch: Là đất sử dụng xây dựng công trình khách sạn, resort, các công trình dịch vụ phục vụ du lịch, mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu 25%, tầng cao tối đa 30 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.11. Đất di tích, tôn giáo: Gồm các công trình chùa, nhà thờ, đền, đình..., mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.12. Đất an ninh, quốc phòng: Đối với các công trình nhà làm việc, trụ sở cơ quan an ninh, quốc phòng đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 07 tầng; đồng thời thực hiện theo quy định riêng của ngành liên quan và sẽ được cụ thể ở đồ án quy hoạch chi tiết.

5.13. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi: Là khu vực trụ sở, văn phòng, nhà xưởng, khu vực sản xuất hàng hóa của công ty, doanh nghiệp hoạt động sản xuất trong lĩnh vực công nghiệp, mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.14. Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là các công trình phục vụ chức năng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng gộp tối đa 70%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.15. Đất bãi đỗ xe: Là các bãi đỗ xe công cộng phục vụ cấp đơn vị ở, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng. Chỉ tiêu cho từng lô đất sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết.

5.16. Đất chưa sử dụng: Là khu vực đồi núi không thuận lợi cho việc xây dựng, tuân thủ theo quy định quản lý, quy định pháp luật nhằm bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo, đảm bảo môi trường sinh thái.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

a) Hệ thống công trình văn hóa – thể thao:

- Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng sử dụng, đảm bảo an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Đối với công trình xây mới: Thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

b) Hệ thống y tế – chăm sóc sức khỏe:

- Đối với các công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình trạm y tế, trung tâm y tế xây mới: Thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

c) Hệ thống giáo dục, đào tạo:

- Đối với công trình hiện hữu: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang, quản lý theo hiện trạng.

- Các công trình giáo dục, đào tạo xây dựng mới: Các trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT thực hiện theo quy hoạch và đảm bảo theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

d) Hệ thống thương mại, dịch vụ:

Hình thành mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ....theo các cấp phục vụ, kết hợp với việc cải tạo và nâng cấp các công trình hiện có, chú trọng đáp ứng nhu cầu diện tích bãi đỗ xe.

e) Hệ thống công viên, cây xanh:

Hình thành công viên, cây xanh công cộng tại các nhóm nhà ở theo quy hoạch. Khuyến khích phát triển các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, các công trình công cộng, dịch vụ...

7. Bố cục, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

7.1. Bố cục không gian, kiến trúc toàn khu:

- Phát triển đô thị có sự kết nối hợp lý giữa khu vực ở mới và ở hiện hữu, giữa khu vực ở hiện hữu với khu vực dịch vụ, du lịch ven biển. Tăng cường các kết nối ngang Đông – Tây phát triển không gian hướng ra khu vực biển Dốc Lết.

- Bổ sung mạng lưới giao thông chính, các tuyến giao thông Đông – Tây, bổ sung hệ thống hạ tầng đô thị khung cho khu vực phía Bắc gắn với cảng Hòn Khói.

- Tạo cảnh quan đặc trưng bằng các giải pháp kỹ thuật ổn định nền xây dựng, khai thác cao độ chênh lệch giữa các thềm địa hình.

- Đảm bảo đường tiếp cận hướng biển dành cho người dân.

* Khu vực quy hoạch được chia làm 4 tiểu khu:

Tiểu khu 14A:

+ Vị trí: Tiểu khu 14A nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Nam giáp tuyến đường tỉnh 651D, phía Bắc là khu vực Hải đoàn 32, phía Đông là khu vực Mũi Dù, phía Tây là khu vực cảng Hòn Khói và tổ dân phố 5 phường Ninh Hải.

+ Tính chất: Tiểu khu 14A có chức năng chính là khu vực phát triển dân cư mới kết hợp với dịch vụ và quốc phòng an ninh.

+ Cấu trúc, chức năng: Đây là khu vực theo quy hoạch chung có bố trí quỹ đất dự kiến phát triển dân cư mới kết hợp với thương mại dịch vụ phía Bắc đường 651D. Đây cũng là khu vực trọng điểm về quốc phòng an ninh do có Hải Đoàn 32 – BTL cảnh sát biển.

Tiểu khu 14B:

+ Vị trí: Khu vực có vị trí nằm tại phía Tây của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652B, phía Đông giáp tuyến đường 652B-D, phía Tây giáp khu vực mặt nước lạch cầu Bình Tây.

+ Tính chất: Tiểu khu 14B có chức năng chính là khu dân cư đô thị.

+ Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14B chủ yếu là các khu dân cư hiện hữu chiếm tỷ lệ lớn trên toàn phân khu và phát triển thêm các khu dân cư mới về phía Tây tiểu khu trong khu vực phường Ninh Diêm.

Tiểu khu 14C:

+ Vị trí: Tiểu khu có vị trí nằm tại phía Đông của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 651D, phía Nam giáp tuyến đường 652D, phía Đông biển Dốc Lết, phía Tây giáp tuyến đường 652B-D.

+ Tính chất: Tiểu khu 14C có chức năng chính là khu đô thị phát triển thương mại dịch vụ kết hợp với du lịch ven biển.

+ Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14C có tỷ lệ đất thương mại dịch vụ và du lịch chiếm phần lớn của cả phân khu 14, gắn liền với dịch vụ du lịch ven biển. Đây là động lực phát triển kinh tế chính của phân khu 14.

Tiểu khu 14D:

+ Vị trí: Tiểu khu 14D có vị trí nằm tại phía Nam của khu vực quy hoạch. Giới hạn như sau: Phía Bắc giáp tuyến đường 652B; phía Nam và phía Tây giáp tuyến đường phân khu vực và Phân khu 17, phía Đông giáp biển Dốc Lết.

+ Tính chất: Tiểu khu 14D là khu vực dân cư đô thị hiện hữu.

+ Cấu trúc, chức năng: Tiểu khu 14D chủ yếu là dân cư đô thị hiện hữu, không có nhiều quỹ đất phát triển dân cư mới.

Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức trên cơ sở sự phù hợp với hiện trạng khu vực và định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ, việc quy hoạch xây dựng cần đảm bảo thỏa mãn các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội cho dân cư, bao gồm các yêu cầu chủ yếu sau:

- Đối với các khu dân cư hiện hữu tiếp tục duy trì mật độ và không chế tầng cao xây dựng đảm bảo phù hợp.

- Hình thành hệ thống các trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu và quy mô phát triển các khu đô thị của phân khu 14 trong tương lai.

- Hình thành các khu dân cư dựa trên hệ thống các cấp phục vụ thuận lợi, hợp lý cho các đơn vị ở.

- Khuyến khích phát triển thương mại, dịch vụ hỗn hợp: Nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, ngân hàng tài chính tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch, với tầm nhìn hướng về phía núi Bà Lớn, Hòn Nhọn.

- Bảo tồn và phát huy giá trị cảnh quan đồi núi tự nhiên với các điểm cao và tầm nhìn lý tưởng bao quát toàn bộ nội vịnh Vân Phong, khai thác hình thành tuyến đường leo núi, xe đạp, công viên sinh thái, phục vụ người dân và du khách trên núi Búp Trong, Rong Bo, Hòn Chảo và núi Cấm.

- Khu vực giáp biển khuyến khích phát triển các khu dịch vụ du lịch biển trung và cao cấp, sinh thái.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Đối với các công trình hiện hữu là nhà ở, mặt tiền các tuyến đường đô thị, khuyến khích cải tạo, chỉnh trang nhằm đảm bảo mỹ quan và sự đồng nhất cho đô thị. Đối với các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu, được quy hoạch giữ nguyên chức năng, khuyến khích tu sửa định kỳ, các công trình hạ tầng xã hội xây mới định hướng có hình thái kiến trúc hiện đại, hài hòa với kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

7.2. Định hướng thiết kế đô thị:

Thiết kế đô thị bám sát mục tiêu và tính chất của đô thị đề ra:

- Khu vực nhóm nhà ở hiện trạng: Cải tạo, chỉnh trang, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Khu vực nhóm nhà ở phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực.

- Các không gian mở: Khu vực công viên đô thị tại phía Bắc và khu vực trung tâm, các công viên vườn hoa trong từng nhóm ở, công viên ven biển gần bến Dốc Lết.

- Các khu chức năng đô thị gồm: Công trình dịch vụ công cộng đô thị, đơn vị ở; công viên, cây xanh mặt nước; công trình thể dục thể thao; đường giao thông và các tiện ích đô thị khác.

8. Định hướng phát triển về không gian ngầm:

- Cho phép xây dựng phần ngầm của tất cả các công trình trong đô thị, việc xây dựng các công trình ngầm cần tiến hành một cách tổng thể và có quy hoạch đảm bảo sự khớp nối giữa công trình trên mặt đất và dưới mặt đất thành một thể thống nhất.

- Khuyến khích phát triển không gian ngầm đô thị tại các khu vực:

+ Công trình công cộng ngầm: Các công trình có chức năng phục vụ hoạt động công cộng được phép xây dựng ngầm dưới mặt đất và sẽ được cụ thể theo từng dự án đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ chức năng chính công trình và giải quyết nhu cầu tối thiểu phục vụ cho khu vực (nếu có) để tránh gây áp lực về hạ tầng của đô thị.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm và các bộ phận của các công trình nằm dưới mặt đất. Các khu vực xây dựng công trình cao tầng sẽ xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hóa ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

+ Mạng lưới đường ống kỹ thuật đô thị: Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, tuyến cáp hạ tầng viễn thông thụ động dưới mặt đất để bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

9.1.1. Cao độ nền xây dựng:

- Khu vực dân cư hiện hữu cao độ xây dựng giữ nguyên theo hiện trạng.

- Khu vực xây dựng mới: cao độ xây dựng mới khớp nối hài hòa với khu vực hiện hữu, cao độ khống chế các mặt đường và hệ thống cống thoát nước dọc

theo đường trục chính đô thị, đảm bảo thuận theo hướng dốc địa hình. Quy hoạch cao độ nền xây dựng cho các khu vực $H_{xd} \geq +3,0m$ (hệ cao độ quốc gia)

- Khu vực có cao độ nền tự nhiên $H \geq +3,0m$, san gạt cục bộ san nền bám sát nền hiện trạng, thuận theo hướng dốc tự nhiên, giảm khối lượng san lấp.

- Khu vực thấp trũng, bị ngập nước có cao độ nền tự nhiên $H < +3,0m$, cần đắp tôn nền đến cao độ khống chế nền xây dựng và giảm độ dốc nền tối thiểu.

- Khu vực không gian mở (cây xanh-mặt nước...) được thiết kế ở cao độ nền xây dựng thấp hơn cao độ xây dựng công trình từ $0.5m \div 2,0m$.

- Đối với khu vực đất sản xuất nông - lâm nghiệp thì cao độ vẫn giữ nguyên theo hiện trạng. Khơi thông và mở rộng các kênh thủy lợi để phục vụ đa mục tiêu cung cấp nước tưới tiêu cho sản xuất và tiêu thoát lũ cho đô thị tương lai.

- Khu vực dân cư nằm ở vùng chân núi nếu có diễn biến sạt lở đất thì cần có giải pháp di dời đến khu ở an toàn hoặc kè gia cố áp mái dốc taluy kết hợp với rãnh thu nước ở chân núi để phòng chống sạt lở đất, lũ quét.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- Trục tiêu: Khơi thông và mở rộng hướng thoát nước ra sông và biển. Xây dựng tuyến mương đón nước tại chân núi Hòn Chảo, núi Mũi Ông, núi Cẩm, núi Rong Bo và núi Búp Trong.

- Hệ thống: Khu vực xây dựng mới lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải. Khu vực dân cư hiện trạng giai đoạn ngắn hạn sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, về dài hạn sẽ phát triển hệ thống thoát nước riêng.

- Lưu vực và hướng thoát nước mưa:

- + Lưu vực 1: Thuộc khu vực phía Bắc có hướng thoát nước chính Đông - Tây thoát nước ra phía Biển

- + Lưu vực 2: Thuộc khu trung tâm có hướng thoát nước chính Bắc - Nam về phía hồ trung tâm thoát nước ra phía Biển.

- + Lưu vực 3 : Thuộc khu vực phía Tây có hướng thoát nước chính Đông - Tây thoát nước ra phía Biển

- + Lưu vực 4 : Thuộc khu vực phía Nam có hướng thoát nước chính Bắc - Nam thoát nước ra phía Biển.

- Công thu nước mưa: Trong các khu chức năng sử dụng công ngầm BTCT hoặc mương xây hở (kích thước cống tối thiểu D600 và B600) tùy từng vị trí triển khai dự án. Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí đồng bộ các hố ga thu nước, giếng thăm ngăn mùi hoàn chỉnh, khoảng cách bố trí trung bình $30 \div 40m/hố$.

9.1.3. Giải pháp phòng chống thiên tai

- Trồng cây phủ trồng đồi núi trọc đối với các khu vực đồi núi trên địa bàn nghiên cứu, để phòng chống các thiên tai như sạt lở, lũ quét...

- Xây dựng hành lang xanh bảo vệ dọc các trục tiêu hớ chính, để bảo vệ dòng chảy và phòng chống lấn chiếm. Hành lang xanh mỗi bên của trục tiêu chính dự kiến tối thiểu là 5,0m/bên.

- Gia cố đoạn chân mái dốc taluy vùng chân núi, chân đồi nơi tiếp giáp trực tiếp với khu vực dân cư và đường giao thông mà có độ ổn định nền kém...

- Gia cố bờ kênh mương thủy lợi bằng kè cứng hoặc taluy mềm đối với những đoạn kênh đi qua khu vực xây dựng đô thị và dân cư hiện trạng để phòng chống mương xói, lấn chiếm và tạo mỹ quan cho khu vực.

- Nạo vét và khơi thông định kỳ hệ thống kênh, mương tiêu trên địa bàn để đảm bảo thông thoáng lòng dẫn, dự phòng tiêu thoát lũ tốt cho đô thị.

9.2. Quy hoạch giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

- Tuân thủ định hướng khung giao thông KKT Vân Phong mạng lưới đường bộ đối ngoại gồm có: ĐT.651D; ĐT.652B; ĐT.652D cụ thể:

+ Tỉnh lộ 7 (ĐT.651D): Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp II, cấp III. Đoạn qua đô thị bề rộng mặt cắt đường 48 - 60m với 4 - 6 làn xe cơ giới chính và 4 làn đường gom.

+ Tỉnh lộ 1A (ĐT.652B): Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp III. Đoạn qua đô thị bề rộng mặt cắt đường 26 - 60m với 4 - 8 làn xe cơ giới chính.

+ Tỉnh lộ 1B (ĐT.652D): Đoạn ngoài đô thị quy mô đường cấp IV, cấp III. Đoạn qua khu vực đô thị bề rộng mặt cắt đường 15 - 42m với 2 - 8 làn xe cơ giới chính.

9.2.2. Giao thông trong khu vực lập quy hoạch:

a) Đường liên khu vực:

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt : 1-1 ; 2-2; 3-3, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 1-1, quy mô 90,0 m (lòng đường: $2 \times 12,0 = 24,0$ m; Kênh nước: 50,0 m; Hè đường trái+phải: $2 \times 4,0\text{m} + 2 \times 4,0\text{m} = 16,0\text{m}$);

+ Đường QH mặt cắt 2-2, quy mô 48,0 m – 60,0 m (lòng đường chính: 16.0 – 24.0 (m); Lòng đường gom: 14,0 – 15,0 (m); Phân cách giữa: 3,0 – 5,0 (m); Phân cách bên: 2,0 – 4.0 (m); Hè đường trái+phải: 8,0 - 12,0m);

+ Đường QH mặt cắt 3-3, quy mô 40,0m – 42,0m (lòng đường: 28,0m – 30,0m; Phân cách: 2,0 (m); Hè đường trái + phải: $2 \times 5.0 = 10,0$ (m);

b) Đường chính khu vực:

Các tuyến đường có ký hiệu mặt cắt : 4-4; 5-5, cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 4-4, quy mô 30,0m – 36,0 m (lòng đường: 18.0 – 24.0 (m); Hè đường trái + phải: $2 \times 5.0 = 10,0$ (m); Phân cách: 2,0 (m);

+ Đường QH mặt cắt 5-5, quy mô 20,0m – 26,0 m (lòng đường: 14,0m; Hè đường trái + phải: 6,0m – 12,0m);

c) Đường phân khu vực:

Tuyến đường có ký hiệu mặt cắt mặt cắt : 6-6 cụ thể:

+ Đường QH mặt cắt 6-6, quy mô 13,0m – 17,0 m (lòng đường: 7,0m; Hè đường trái + phải: 6,0m – 10,0m);

9.2.3. Giao thông đường thủy:

Hệ thống cảng thủy, bến thủy nội địa đảm bảo tuân thủ Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

9.2.4. Bãi đỗ xe tập trung:

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng quy mô khoảng 19,16 ha. Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe thông minh...) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 3.5m²/người.

9.2.5. Giao thông công cộng:

Hệ thống giao thông công cộng đảm bảo tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và đề án Phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2030 đã được phê duyệt.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu: Dự báo nhu cầu dùng nước khoảng 13.000 m³/ngày đêm (có tính đến chữa cháy).

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy nước Ninh Sơn (hiện có) và Ngọc Sơn (dự kiến).

- Mạng lưới đường ống:

+ Các tuyến ống chính tuân thủ theo Quy hoạch chung đã xác định.

+ Thiết kế mạng phân phối trong khu vực thiết kế dạng vòng đường kính Φ300mm đến Φ150mm.

- Phòng cháy chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật

Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

9.4. Hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nhu cầu: Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu ước khoảng: 120MVA.

- Nguồn điện:

+ Trạm 110/22kV Ninh Thủy công suất (1x40)MVA.

+ Xây mới trạm 110kV Ninh Thọ 1x40MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40MVA.

+ Xây mới trạm 110Kv Cảng Hòn Khói 1x40MVA; giai đoạn dài hạn nâng lên 2x40MVA.

- Mạng lưới:

+ Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn tuyến trên cơ sở tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung ở giai đoạn thích hợp và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành.

+ Cấp trung thế 22kV: Lưới điện 22kV hiện trạng được bó gọn và đi dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch. Mạng lưới điện trung thế hoạt động ở cấp điện áp 22kV về dài hạn khuyến khích hạ ngầm. Lưới điện trục chính khuyến khích đi ngầm theo đường giao thông cấp điện cho các khu vực và các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (đối với công trình nhà ở cao tầng, ở hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế tối đa 300-400m.

+ Điện hạ thế và chiếu sáng: Giai đoạn trước mắt đi nổi trên cột, dài hạn khuyến khích đi ngầm trong ống và ga kéo cáp trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên, vườn hoa và hồ nước cảnh quan... bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

- Hạ tầng cấp năng lượng khác:

+ Bố trí quỹ đất cho các cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định theo nhu cầu của đô thị. Diện tích đất tối thiểu của cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2020/BCT của Bộ Công thương;

+ Bố trí các trạm sạc điện thông minh cho xe máy điện và ô tô điện theo nhu cầu của đô thị. Các trạm sạc điện có thể đặt kết hợp trong cửa hàng xăng dầu,

bãi đỗ xe ngoài trời, trạm dừng nghỉ, bãi đỗ xe của các trung tâm thương mại, công cộng, chung cư...Trạm sạc điện nên thiết kế và lắp đặt để sử dụng chung cho các hãng xe, phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về an toàn điện và các quy định về phòng cháy chữa cháy

9.5. Thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc trên mạng lưới thông tin liên lạc với quy mô khoảng 50000 thuê bao (*Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình*).
- Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông Quốc gia thông qua các tuyến cáp quang chính cho khu vực.
- Các tủ cáp viễn thông đặt trên hè đường hoặc các ô cây xanh.
- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể; các cống bể cáp và nắp bể được chuẩn hóa về kích thước, quy chuẩn của ngành.

9.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh khoảng: 9.500m³/ngđ
- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.
- Nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng công trình, thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường, sẽ được thu gom vào các tuyến cống tự chảy D300÷D500mm (BTCT, PVC hoặc HDPE) rồi dẫn về TXL NTSH 4-3 công suất thiết kế 10.000 m³/ngđ; (ngoài ranh giới quy hoạch) (căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”).
- Khu vực công trình y tế: Nước thải sẽ được thu gom và xử lý riêng đến giới hạn cho phép theo QCVN 28:2010/BTNMT mới được xả ra môi trường.
- Đối với các khách sạn, khu nghỉ dưỡng: Phải được thu gom và xử lý riêng. Nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN14:2008/BTNMT mới được tái sử dụng cho tưới cây, rửa sàn (trong nội bộ khu khách sạn, nghỉ dưỡng) hoặc đầu nối vào mạng lưới thoát nước thải của khu vực.

9.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 85 tấn/ngày.
- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100m – 150m;
- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 3 loại: Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế; Chất thải thực phẩm và Chất thải rắn sinh hoạt khác.

- Trước mắt chất thải rắn được tập trung vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn Bắc Vân Phong khu vực xã Vạn Khánh, huyện Vạn Ninh (ngoài ranh giới quy hoạch) (Căn cứ theo “Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050”). Sau khi khu xử lý chất thải rắn Nam Vân Phong đi vào hoạt động thì chất thải rắn sẽ được chuyển tới đây.

10. Bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu

10.1. Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ cảnh quan đồi núi, ven biển.
- Giám sát chặt chẽ tác động môi trường trong quá trình phát triển đô thị; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

10.2. Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu:

- Bảo vệ hành lang sinh thái vùng bờ, ven sườn núi chống sạt lở và vùng ven biển; san lấp giạt cấp theo địa hình, trồng cây chống xói mòn và xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, bảo vệ nguồn nước ngọt chống xâm nhập mặn. Duy trì cảnh quan tự nhiên, quan trắc ô nhiễm môi trường.

- Xác lập các khu vực cấm phát triển và hành lang bảo vệ mặt nước; không xây dựng các công trình dân dụng, ngoại trừ các công trình có chức năng bảo tồn, bảo vệ đối tượng hoặc các công trình đặc biệt, phục vụ lợi ích quốc gia và an ninh quốc phòng.

11. Phân kỳ đầu tư và nguồn lực thực hiện

11.1. Phân kỳ đầu tư

- Đến năm 2030: Thực hiện cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu; hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông chính; triển khai các hạng mục chính: Công viên, cây xanh, giáo dục, văn hóa, y tế, thể dục thể thao.

- Đến năm 2040: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

11.2. Nguồn lực thực hiện

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, mạng lưới giao thông cấp đô thị sử dụng vốn ngân sách địa phương hoặc các nguồn khác.

- Đối với các khu vực phát triển mới: Đề xuất lập dự án đầu tư và kêu gọi nhà đầu tư thực hiện.

12. Những quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch:

Quản lý quy hoạch xây dựng thực hiện theo Điều 45, Điều 46, Điều 48 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Điều 28, Điều 29 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; đồng thời tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt, các quy định hiện hành của UBND tỉnh về quản

lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện quy hoạch:

1. Nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa sau khi được UBND tỉnh phê duyệt sẽ cụ thể hóa phạm vi liên quan của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/03/2023.

Đồ án quy hoạch này thay thế hoàn toàn các đồ án quy hoạch sau: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ninh Diêm thành đô thị - thị xã Ninh Hòa được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 3614/QĐ-UBND ngày 28/12/2009; Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 8576/QĐ-UBND ngày 25/12/2014; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ninh Diêm thành đô thị được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 02/08/2016; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ninh Diêm thành đô thị - thị xã Ninh Hòa được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 21/08/2019. Đồng thời, Đồ án này điều chỉnh một phần đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm phường Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa được UBND thị xã Ninh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 8577/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 đối với diện tích nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu này.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong có trách nhiệm:

- Chủ động rà soát hoàn thiện hồ sơ, các nội dung thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và thống nhất với nội dung của Quyết định này; chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ và cơ sở dữ liệu trong hồ sơ quy hoạch sau khi đã rà soát, hoàn thiện.

- Tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt; lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định.

- Xây dựng, ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch đồng bộ với việc đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; rà soát, điều chỉnh các quy hoạch cấp dưới trái với quy hoạch này (nếu có); rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan theo thẩm quyền để đảm bảo tính đồng bộ (nếu có).

- Khi triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng này phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan: Luật Di sản văn hóa, Luật Đầu tư,

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kiến trúc, Luật Thủy lợi, Luật Lâm nghiệp, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên môi trường biển và hải đảo,...; đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đối với hệ thống làng xóm dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới trên cơ sở phù hợp với nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về: (i) tính chính xác, tính pháp lý của các nội dung, thông tin, dữ liệu, số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ, cơ sở dữ liệu trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa và nội dung đánh giá hiện trạng, thực trạng phát triển khu vực lập quy hoạch; (ii) phụ lục được ban hành kèm theo Quyết định này, bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với quy hoạch chung, các định hướng phát triển Khu kinh tế Vân Phong theo quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan; (iii) nội dung tiếp thu, giải trình, bảo lưu đối với các ý kiến thẩm định, rà soát, tham gia của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Chịu trách nhiệm giải quyết các nội dung phát sinh do khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình thực hiện quy hoạch; đảm bảo trật tự xã hội, quốc phòng, an ninh, tính khả thi; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, cộng đồng và cá nhân, doanh nghiệp, đúng quy định pháp luật.

- Các dự án, công trình thuộc diện thanh tra, kiểm tra của các cơ quan trung ương và các cơ quan có thẩm quyền khác liên quan (bao gồm các dự án thuộc diện phải rà soát, xử lý, khắc phục hậu quả theo yêu cầu của cơ quan thanh tra, kiểm tra) chỉ được phép tiếp tục thực hiện sau khi có kết luận, quyết định xử lý sau cùng của cơ quan có thẩm quyền liên quan, đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định.

- Đối với khu vực đồi núi: chủ yếu phát triển không gian dịch vụ du lịch đảm bảo các điều kiện: tính ổn định địa hình và địa chất núi; phục hồi hệ sinh thái cảnh quan núi; an toàn công trình xây dựng không gây sạt lở và phù hợp với không gian cảnh quan thiên nhiên; sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án tiếp theo, đồng thời ứng dụng kỹ thuật và công nghệ xây dựng tiên tiến cảnh báo nguy cơ sạt lở, sụt lún khi có thiên tai.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa theo quy định pháp luật và theo các chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định pháp luật.

3. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong quản lý, thực hiện Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong, Chủ tịch UBND thị xã Ninh Hòa, Chủ tịch UBND cấp xã (địa phương sở tại) và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT.UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an tỉnh, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh;
- Lãnh đạo VP.UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, TP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tân Tuấn

Số: 28 /QĐ-KKTKCN

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 08 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch
Đốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4204843888 cấp lần đầu vào ngày 05/11/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 30/6/2025 do Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp;

Căn cứ Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 160/QĐ-KKT ngày 17/6/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-KKT ngày 31/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.652B và ĐT.652D (Đoạn từ đường ĐT.652 đến Quốc lộ 26B), thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Tờ trình số 83/2025/TTr-PM ngày 01/8/2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 946/SXD-QLQHKT ngày 05/8/2025 của Sở Xây dựng về cho ý kiến đối với hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phương Mai tại Tờ trình số 83/2025/TTr-PM ngày 01/8/2025 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và Báo cáo thẩm định ngày 06/8/2025 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa thuộc phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với quy mô diện tích lập quy hoạch là **159,83 ha**; bao gồm 02 khu cụ thể như sau:

- **Khu 1** có quy mô diện tích là **126,10 ha** với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông và một phần khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây: Giáp núi Rong Bo;
- + Phía Nam: Giáp dự án Khu du lịch Dốc Lết và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- **Khu 2** có quy mô diện tích là **33,73** ha với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp núi Cẩm;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Bắc: Giáp núi Cẩm và núi Mùi Ông.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy mô diện tích quy hoạch là 159,83 ha; điều chỉnh giảm 2,5ha so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt vào năm 2018 với các lý do sau:

+ Điều chỉnh giảm diện tích do chồng lấn với lộ giới dự án mở rộng tuyến đường ĐT.652B và ĐT.652D (Đoạn từ đường ĐT.652 đến Quốc lộ 26B), thị xã Ninh Hòa được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 182/QĐ-KKT ngày 31/10/2022 thuộc Khu 1 (phía Tây của dự án), giảm diện tích 0,37ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích do chồng lấn với khu đất bán đấu giá của UBND thị xã Ninh Hòa tại khu vực phía Đông dự án (thuộc Khu 1) theo Biên bản làm việc ngày 18/4/2025 tại UBND phường Ninh Hải về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, giảm diện tích 0,05ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích khu vực Mũi Dù nằm trong hành lang an toàn bảo vệ bờ biển theo Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 11/5/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa nằm ở phía Bắc dự án (thuộc Khu 2), giảm diện tích 1,5ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích khu vực bãi cát trước miếu Đông Hải phục vụ mục đích công cộng theo văn bản 6004/UBND-XDND ngày 24/6/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa (kèm theo vb 628/KKT-QLQH XD ngày 14/6/2019 của Ban Quản lý KKT Vân Phong), giảm diện tích 0,58ha.

- Điều chỉnh tính chất quy hoạch Khu 1 (phía Đông tiếp giáp mặt biển) với diện tích khoảng 7,8 ha sẽ bố trí công viên cây xanh phục vụ mục đích công cộng (không xây dựng công trình) theo Văn bản số 440/TB-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo Kết luận của UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ và phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa.

4. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch cao cấp đa chức năng và dịch vụ du lịch.

5. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; giải pháp công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội,... của đồ án quy hoạch Khu đô thị du lịch Ninh Hải –Dốc Lết (Phân khu 14) và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

Cụ thể hóa chức năng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, đảm bảo phát triển phù hợp với định hướng du lịch – nghỉ dưỡng sinh thái ven biển, hài hòa với địa hình tự nhiên, hệ sinh thái và bản sắc văn hóa khu vực.

Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng, quản lý đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực, đảm bảo phát triển đồng bộ, theo đúng quy hoạch.

Đề xuất hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp - thoát nước, điện, xử lý môi trường...), phù hợp với điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Làm cơ sở để triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo như: giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

6. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

Áp dụng theo quy hoạch Phân khu 14 – Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết, thị xã Ninh Hòa;

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 5	Theo Quy hoạch phân khu
2	Đất bãi đậu xe	m ² /người	≥ 2,5	
3	Mật độ xây dựng gộp	%	≤ 25	
	- Đất khu dịch vụ	%	≤ 40	Theo Quy hoạch phân khu
	- Đất dịch vụ, du lịch	%	≤ 25	
	- Biệt thự du lịch	%	≤ 25	
	- Khu dịch vụ, vui chơi giải trí	%	≤ 25	
4	Tầng cao xây dựng			
	- Đất khu dịch vụ	tầng	≤ 18	Theo Quy hoạch phân khu
	- Đất dịch vụ, du lịch	tầng	≤ 18	
	- Biệt thự du lịch	tầng	≤ 18	
	- Khu dịch vụ, vui chơi giải trí	tầng	≤ 5	

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD về Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4447: 2012 về công tác đất - thi công và nghiệm thu;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606-2023 về cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình - yêu cầu thiết kế.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Cao độ nền	Chu kỳ lặp lại mực nước tính toán	50 năm	QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 4447:2012.
2	Thoát nước mặt	tỷ lệ thu gom, bố trí tuyến cống theo đường giao thông	100%	QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 7957:2023.
3	Giao thông	% diện tích đất xây dựng đô thị	≥ 18	QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD.
4	Cấp nước			QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 13606-2023. QCVN 06:2020/BXD.
4.1	Sinh hoạt	lít/người-ng.đêm	150	
4.2	Tưới, rửa	% sinh hoạt	≥ 10	
4.3	Khách lưu trú	lít/người-ng.đêm	200	
4.4	Dịch vụ	lít/m ² sàn	1	
4.5	Hạ tầng	m ³ /ha.ngđ	20	
5	Cấp điện			QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD. QCVN 09:2017/BXD.
5.1	Sinh hoạt	W/người	330	
5.2	Lưu trú	W/người	500	
5.3	Dịch vụ	w/m ² sàn	15	
5.4	Hạ tầng	Kw/ha	100	
6	Thoát nước thải			QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 7957:2023.
6.1	Sinh hoạt, lưu trú	% nước cấp	≥ 80	
6.2	Dịch vụ	% nước cấp	≥ 80	
7	Chất thải rắn			QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD.
7.1	Sinh hoạt, lưu trú	kg/người/ngày.đêm	1,0	
7.2	Dịch vụ	tấn/ha	0,1	

7. Các chỉ tiêu chính của đồ án.

7.1. Chức năng sử dụng đất: (Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

7.2. Chỉ giới xây dựng công trình:

Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

a) Đất công trình dịch vụ:

- Công trình dịch vụ có ký hiệu là DV. Các công trình được bố trí trên trục đường chính tăng khả năng thu hút người dân và khách du lịch dễ dàng tiếp cận.
- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ là 251.479 m², chiếm 15,73% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao tối đa là 15 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m.

b) Đất công trình dịch vụ du lịch:

- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ du lịch là 373.190 m², chiếm 23,35% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao tối đa là 03 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 1,5m.

c) Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế có ký hiệu là CX với tổng diện tích 522.397 m², chiếm 32,69% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao tối đa là 01 tầng.
- Công viên cây xanh được bố trí phù hợp chỉ tiêu cây xanh, phù hợp định hướng cũng như tận dụng được giá trị thoát nước, góp phần tạo không gian xanh cho khu vực lập quy hoạch.
- Một số khu vực bố trí sân lễ hội, cảnh quan, tượng đài ... phù hợp chỉ tiêu cây xanh, phù hợp định hướng, nhưng không vượt quá chỉ tiêu xây dựng của lô đất quy hoạch.
- Ngoài ra, định hướng xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình nói riêng và cả khu vực lập quy hoạch. Tầng hầm xây dựng tối đa 2 tầng và ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

d) Đất cây xanh chuyên dụng:

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế với tổng diện tích 39.045 m², chiếm 2,44% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

đ) Đất di tích, tôn giáo:

- Đất di tích, tôn giáo bao gồm các công trình đình, miếu có ký hiệu là B3.TG.01, C5.TG.01, C5.TG.02, D2.TG.01. Các công trình tôn giáo hiện hữu xen giữa trong nhóm đất thương mại dịch vụ du lịch với diện tích lớn phục vụ nhu cầu tôn giáo, tín ngưỡng của người dân từ xưa đến nay.
- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo là 4.761 m², chiếm 0,30% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao tối đa là 01 tầng.

e) Đất giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông là 291.768 m², chiếm 18,26% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

8. Tổ chức không gian, kiến trúc, công trình:

8.1. Đối với công trình dịch vụ:

- Tính chất, chức năng, xác định loại công trình: Bao gồm công trình nhà điều hành, trung tâm dịch vụ, cửa hàng tiện ích, nhà hàng, trung tâm hội nghị, khách sạn
- Quy định về diện tích khuôn viên:
 - Yêu cầu về địa điểm xây dựng: Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn PCCC và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường. Có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công cộng, đảm bảo cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.
- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:
 - + Số tầng, mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được duyệt. Chiều cao tầng: Tầng 1 cao không quá 4,2m; các tầng còn lại cao không quá 3,6m.
 - + Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trục mặt phố chính tối thiểu 3m;
 - + Khoảng lùi cách ranh giới đất xung quanh đảm bảo phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, cứu hộ.
- Quy định về kiến trúc:
 - + Tường rào: Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách);
 - + Màu sắc: Công trình kiến trúc thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;
 - + Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Tăng cường sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;
 - + Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước mái, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng;
- Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan:
 - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình;
 - + Đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và đảm bảo lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông;
 - + Đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, người khuyết tật.
- Quy định về giao thông:
 - + Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng tiêu chuẩn $0,3m^2/\text{chỗ}$. Việc

bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông;

+ Bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.

8.2. Đối với công trình dịch vụ du lịch:

Công trình dịch vụ du lịch là loại hình lưu trú gắn với không gian nghỉ dưỡng biệt lập, có sân vườn, tiểu cảnh riêng, hướng đến phục vụ khách du lịch có nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao. Biệt thự có thể tích hợp các không gian sinh hoạt gia đình, nghỉ dưỡng, bếp ăn riêng, hồ bơi hoặc sân vườn riêng.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Chiều cao công trình tối đa: 03 tầng. Chiều cao tầng 1 không quá 4,0m, tầng 2 không quá 3,6m.

+ Mật độ xây dựng không quá 60% đối với từng ô đất biệt thự.

+ Khoảng lùi công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đồng thời đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm và tổ chức cảnh quan.

- Quy định về kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với không gian du lịch ven biển. Khuyến khích sử dụng mái dốc, mái chéo hoặc mái bằng kết hợp mái lá sinh thái phù hợp với khí hậu nhiệt đới và tạo sự mềm mại trong không gian kiến trúc.

+ Màu sắc công trình nhẹ nhàng, trung tính như trắng, be, nâu gỗ nhạt, xám... tạo cảm giác thư giãn, gần gũi với thiên nhiên; không sử dụng màu phản quang hoặc quá tương phản với tổng thể cảnh quan.

+ Vật liệu sử dụng bền, thẩm mỹ cao và thích nghi tốt với khí hậu vùng biển (kính, đá tự nhiên, gỗ nhân tạo, lam chắn nắng,...).

+ Khuyến khích sử dụng kiến trúc mở, thân thiện với môi trường, đón gió tự nhiên, tăng cường không gian bán mở (hiên nghỉ, sân trong, logia...).

+ Tường rào không xây đặc kín; khuyến khích sử dụng hàng rào thấp, rào cây xanh hoặc lam trang trí nhằm đảm bảo tính riêng tư nhưng vẫn thông thoáng.

- Yêu cầu về thiết kế cảnh quan:

+ Bố trí sân vườn riêng cho từng biệt thự; cây xanh chọn loại có tán rộng, bóng mát, chịu được khí hậu ven biển, không rụng lá nhiều và không gây ô nhiễm mùi.

+ Tăng cường trồng thảm cỏ, cây hoa theo mùa tạo điểm nhấn thẩm mỹ.

+ Hồ bơi riêng hoặc tiểu cảnh nước khuyến khích đưa vào trong thiết kế biệt thự nhằm tạo cảm giác nghỉ dưỡng cao cấp và cải thiện vi khí hậu.

- Về tổ chức giao thông:

+ Các tuyến đường nội bộ dẫn đến các biệt thự đảm bảo lưu thông thuận tiện cho xe điện hoặc phương tiện du lịch nhẹ, đồng thời bố trí lối đi bộ dọc theo tuyến hoặc xuyên qua các khu cây xanh.

+ Mỗi biệt thự cần có tối thiểu 01 chỗ đỗ xe cá nhân trong khuôn viên; không tổ chức đỗ xe tràn lan trên tuyến đường nội bộ.

8.3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

c) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

d) Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

đ) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

e) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

9. Xác định khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố:

Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Đối với trục đường đối ngoại: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ $3,0m \div 6,0m$, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy ($\geq 4m$).

Đối với trục đường chính khu du lịch: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ $3,0m \div 5,0m$, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy ($\geq 4m$).

Đối với trục đường nội bộ khu du lịch: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ $1,5m \div 5,0m$, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy ($\geq 4m$).

Đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ: khoảng lùi từ $3,0 \div 6,0m$.

10. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

Trong khu vực điều chỉnh quy hoạch, nhằm tối ưu hóa sử dụng không gian, đảm bảo mỹ quan và tăng cường hiệu quả khai thác đất đai trong điều kiện phát triển du lịch biển, một số khu chức năng được định hướng bố trí các công trình ngầm, bao gồm:

a) Các công trình dịch vụ có tầng hầm phục vụ công cộng:

Một số khu khách sạn, khu dịch vụ thương mại, trung tâm thương mại được dự kiến xây dựng từ 1 đến 2 tầng hầm, đảm nhiệm chức năng bãi đỗ xe, kho kỹ thuật, không gian dịch vụ kỹ thuật (F&B, spa, logistics...).

b) Công trình kỹ thuật ngầm:

Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm: tuyến ống cấp – thoát nước, cấp điện lực, thông tin liên lạc và chiếu sáng công cộng. Các tuyến kỹ thuật được đi ngầm dọc theo hành lang đường giao thông nội bộ, đảm bảo thuận tiện cho vận hành và bảo trì.

Tại các quảng trường, công viên và khu vực tổ chức sự kiện ngoài trời, có thể bố trí thêm trạm kỹ thuật ngầm, phòng máy chiếu sáng, tủ điều khiển, góp phần giữ gìn mỹ quan bề mặt.

c) Không gian công cộng ngầm (nếu có):

Tại khu quảng trường trung tâm ven biển hoặc khu tổ hợp dịch vụ thương mại, có thể nghiên cứu bố trí một phần không gian ngầm phục vụ cộng đồng, như khu trưng bày, bãi đỗ xe công cộng, không gian dịch vụ, nhà vệ sinh ngầm... tùy theo nhu cầu khai thác thực tế trong giai đoạn triển khai đầu tư.

Tuy nhiên, do đặc điểm địa hình khu vực ven biển (nền cát, mực nước ngầm cao), việc thiết kế công trình ngầm cần được tính toán kỹ lưỡng về địa chất, kết cấu và khả năng thoát nước – chống thấm, nhằm đảm bảo an toàn công trình và hiệu quả khai thác lâu dài.

11. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

11.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền xây dựng:

* Cơ sở lựa chọn cao độ nền xây dựng.

- Cập nhật khớp nối cao độ hiện trạng các tuyến đường ĐT.652B, đường ĐT.651D. Cao độ nền đường giao thông hiện trạng của khu quy hoạch, cao độ khống chế theo Quy hoạch phân khu 14 và Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, kết hợp với giải pháp tổ chức kiến trúc của đồ án; Trên cơ sở rà soát cao độ nền các Quy hoạch nêu trên cũng như khu vực du lịch hiện hữu xung quanh, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch $\geq +3,0\text{m}$ để làm cơ sở thiết kế cao độ san nền cho khu vực xây dựng mới; từ đó tổ chức cao độ, độ dốc của các tuyến đường giao thông và các khu vực chức năng.

* Giải pháp san nền:

- Cao độ san nền bám theo cao độ thiết kế của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, có điều chỉnh cao độ theo thực tế địa hình $H_{xd} \geq +4,0m$. Đối với từng lô đất có quy định cao độ xây dựng riêng của từng lô đất.

- Do địa hình trũng thấp về giữa khu đất và thấp dần về phía nam nên cần tôn nền các khu vực trũng thấp và hạ nền tại các khu vực gò cao để tạo cảnh quan cũng như đảm bảo cân bằng đào đắp.

- Riêng các khu vực sát biển và có xu hướng xói lở thì thiết kế các kè chắn sóng. Đối với các khu vực tiếp giáp sườn núi cần bố trí hệ thống rãnh đỉnh để giảm trượt lở do nước mưa gây nên dưới tác động đào vật taluy trong khi xây dựng công trình.

- Tại các khu vực sườn núi dốc: hạn chế công trình tập trung, quy mô lớn mà chỉ làm các công trình nhỏ, cục bộ. San nền chỉ tiến hành khi có sự phối hợp giữa kiến trúc công trình - kết cấu công trình nhằm hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch kiến trúc và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Để đồng bộ và đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu vực quy hoạch mới với các đồ án lân cận và khu du lịch hiện trạng, phù hợp với các giai đoạn đầu tư, kiến nghị khi triển khai đồ án phải bố trí giải pháp xử lý thoát nước mưa tạm thời, đồng thời nghiên cứu đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa toàn khu vực khi đồ án định hình. Ngoài ra, cần nghiên cứu các giải pháp về cảnh quan trong khu vực chuyển tiếp giữa khu vực xây dựng mới và khu du lịch hiện hữu. Khuyến khích các hộ dân lân cận khu vực lập đồ án, khi xây dựng công trình cần phải từng bước nâng cao độ nền xây dựng đạt đến cao độ không chế.

- Khi thiết kế kỹ thuật thi công, khối lượng đất đào móng xây dựng công trình của từng lô đất trong dự án sẽ được san lấp cục bộ để phù hợp với công trình dự kiến xây dựng trong lô đất đó.

* Tổng khối lượng đào, đắp trong công tác san nền như sau:

- Khối lượng đào nền khoảng: 1.170.342 m³.

- Khối lượng đắp nền khoảng: 1.217.935 m³.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

* Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa:

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa dựa trên hướng dốc địa hình và giải pháp san nền của khu du lịch; kết hợp với hướng thoát nước hiện trạng cùng với hệ thống thoát nước hiện có, các đồ án, dự án có liên quan đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Hệ thống chủ yếu sử dụng mương cống hộp, cống tròn BTCT và hố ga BTCT để thu nước trong khu vực xây dựng công trình, công trình thương mại, dịch vụ.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dưới lòng đường, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để khớp nối thoát nước đồng bộ cho toàn khu vực.

* Phân chia lưu vực và hướng thoát nước:

- Căn cứ vào hệ thống thoát nước hiện có cũng như các đồ án, dự án liên quan, chia khu vực thiết kế thành nhiều lưu vực thoát nước chính, tập trung về cống chính trên đường giao thông rồi thoát ra kênh mương, vịnh:

+ Khu vực phía Bắc (khu D): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 1mx1m dọc theo đường quy hoạch số 12 để thoát ra cửa xả 1.

+ Khu vực lân cận đình, miếu Đông Hải dọc theo đường ĐT.651D (tính từ đường quy hoạch số 11 đến đường quy hoạch số 13): Nước mưa từ các khu vực công trình lân cận sẽ được gom về hai tuyến cống dọc theo đường ĐT.651D; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 13 để khớp nối thoát nước theo quy hoạch Phân khu 14 ra cửa xả 2.

+ Khu vực phía Đông và Đông Nam (khu A) (tính từ đường quy hoạch số 2 đến ranh dự án ven biển): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m dọc theo đường quy hoạch số 2 để khớp nối thoát nước ra cửa xả 3 theo quy hoạch Phân khu 14.

+ Khu vực chính giữa (khu B): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ thương mại sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3.

+ Khu vực phía Tây Bắc (khu C): Nước mưa từ các khu vực sườn đồi, công trình dịch vụ du lịch sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến cống hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3.

- Mỗi khu chức năng sẽ được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, gồm nhiều mái dốc thoát ra các đường giao thông bao quanh, nhằm thoát nước nhanh và giảm thiểu kích thước cống.

11.2. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a. Đường đôi ngoại:

- Cập nhật các tuyến đường ĐT.652B, ĐT.651D: Theo quy hoạch Phân khu 14, kết nối đồ án đi các khu vực lân cận.

- Liên quan khu vực nghiên cứu còn có tuyến đường ven biển theo quy hoạch phân khu 14, kết nối dự án đi các khu vực lân cận.

b. Đường chính khu vực:

- Đường số 1: Bắt đầu từ vòng xoay đường ĐT.652B đến đường vòng xoay đường số 2, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch được tính toán có chiều dài 1209m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:

- Lòng đường: $12,0\text{m} \times 2 = 24,0\text{m}$.
- Phân cách giữa: $= 2,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 2: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 3 đến vòng xoay đường số 1, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1127m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 3: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 261m, lộ giới rộng 32m, mặt cắt B-B:

- Lòng đường: $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 4; 5; 7; 9: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 990m, lộ giới rộng 16m, mặt cắt 6-6:

- Lòng đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 6: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 1 đến đường số 2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 422m, lộ giới rộng 22m, mặt cắt 3-3:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 8: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ĐT.651D, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1325m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 10: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 472m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 11: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến vòng xoay đường số 1&2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 425m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 12: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 13 đến đường quy hoạch số 15, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1051m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 13: Bắt đầu từ đường ĐT.651D đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 249m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

c. Đường nội bộ:

- Đường số 1A: Bắt đầu từ đường số 1 đến đường vòng xoay các đường NB, đóng vai trò là đường trục cảnh quan đô thị. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài 175m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:

- Lòng đường: $12,0\text{m} \times 2 = 24,0\text{m}$.
- Phân cách giữa: $= 2,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường NB-1; NB-2: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 294m, lộ giới rộng 17m, mặt cắt 5-5:

- Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Hè đường: $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$.

- Đường NB-3: Từ vòng xoay đường số 1A đến vòng xoay NB-3, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 88m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt 7-7:

- Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Hè đường: $2,0\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$.

- Đường NB-6: Từ đường NB-4 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 181m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt A-A:

- Lòng đường: $7,0\text{m} \times 2 = 14,0\text{m}$.

- Đường NB-4: Từ đường NB-6 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 227m, lộ giới rộng 12,5m, mặt cắt 8-8:

- Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Hè đường: $2,25\text{m} + 0,0\text{m} = 2,25\text{m}$.

- Các tuyến đường có lộ giới 8m: là các tuyến đường bao khu thương mại dịch vụ, đường nội bộ trong khu du lịch, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1464m, lộ giới rộng 8m, mặt cắt 9-9:

- Lòng đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Các tuyến đường có lộ giới 6m: là các tuyến đường bao khu biệt thự du lịch, đường nội bộ trong khu du lịch ven biển, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 4571m, lộ giới rộng 6m, mặt cắt 10-10:

- Lòng đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

- Các tuyến đường có lộ giới 4m: là các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch giáp sườn đồi, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1956m, lộ giới rộng 4m, mặt cắt 11-11:

- Lòng đường: $= 4,0\text{m}$.

Bảng thống kê đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Kích thước (m)			
		(m)	Via hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng
I	ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH KHU VỰC	7.531				
1	Đường số 1	1.209	10	2	24	36
2	Đường số 2	1.127	10	0	16	26
2	Đường số 3	261	10	0	22	32
10	Đường số 4	274	8	0	8	16
11	Đường số 5	290	8	0	8	16
6	Đường số 6	422	10	0	12	22
12	Đường số 7	254	8	0	8	16
3	Đường số 8	1.325	8	0	12	20
13	Đường số 9	172	8	0	8	16
3	Đường số 10	472	10	0	16	26
7	Đường số 11	425	8	0	12	20
4	Đường số 12	1.051	10	0	16	26
5	Đường số 13	249	10	0	16	26
II	ĐƯỜNG NỘI BỘ	8.956				

STT	Tên đường	Chiều dài	Kích thước (m)			
		(m)	Via hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng
1	Đường số 1A	175	10	2	24	36
8	Đường NB-1	147	7	0	10	17
9	Đường NB-2	147	7	0	10	17
14	Đường NB-3	88	4	0	10	14
15	Đường NB-6	181	4	0	10	14
16	Đường NB-4	227	2.25	0	10	12.25
17	Đường 8m	1.464	0	0	8	8
18	Đường 8m	4.571	0	0	6	6
19	Đường 4m	1.956	0	0	4	4
	Tổng cộng	16.487				

11.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Lựa chọn nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho Khu vực thiết kế được lấy từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước Ninh Sơn, công suất cần cấp cho khu vực lập quy hoạch khoảng 3.160 m³/ngđ. Nước được lấy trực tiếp từ các đường ống Ø110 hiện có dọc theo các trục đường ĐT.652B & ĐT.651D.

- Trong tương lai, khi nhu cầu dùng nước tăng cao cũng như đồng bộ hạ tầng chung thì sẽ khớp nối cấp nước, hỗ trợ công suất từ nhà máy nước Ngọc Sơn – CS: 60.000 m³/ngđ.

b. Giải pháp đấu nối và áp lực đường ống:

- Nước cấp cho hệ thống cấp nước bên trong Khu du lịch sẽ được đấu nối trực tiếp từ tuyến đường ống Ø110 hiện trạng trên đường ĐT.652B & ĐT.651D, sau đó cấp vào khu vực bể chứa trạm bơm để bơm tăng áp hỗ trợ cấp nước cho khu vực.

- Nước từ các tuyến ống phân phối sau khi đấu nối hoàn toàn đủ áp lực cấp trực tiếp lên các công trình trong khu du lịch. Trong trường hợp áp lực nước không đủ hay không cấp nước liên tục 24/24h, mỗi công trình hay cụm công trình sẽ có biện pháp tăng áp cục bộ và bể nước điều hoà sinh hoạt trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

c. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước là mạng hỗn hợp, các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng, các tuyến ống nhánh tạo thành mạng tia. Bố trí tuyến ống cấp Ø110 trở lên trên các đường trục chính. Bố trí các tuyến ống nhánh Ø63 chạy theo các đường giao thông nội bộ quanh khu đất để cấp nước cho các nhóm nhà và cụm công trình trong khu.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực 10bar.

d. Hệ thống cứu hỏa:

- Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Dự kiến lắp đặt 27 họng cứu hỏa trong khu vực dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Áp lực của đường ống cấp nước chữa cháy đảm bảo tối thiểu 15m (cột nước tại điểm đầu nối). Khi xảy ra hỏa hoạn hoặc cháy nổ, các xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa. Tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống Ø110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm PCCC của Bộ Công an.

- Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành (ngiên cứu thiết kế trong giai đoạn TKKT).

11.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng:

a. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu du lịch là tuyến trung thế hiện trạng 22kV-477 – 110KV Ninh Thủy công suất 40MVA, đi dọc theo đường ĐT.651D và ĐT.652B.

- Trong tương lai, khu vực lập quy hoạch được hỗ trợ cấp nguồn từ trạm 110KV - Cảng Hòn Khói công suất 2x40 MVA, được xây mới theo quy hoạch phân khu 14.

b. Mạng lưới điện:

*** Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch bao gồm:**

- Cấp trung thế 22kV.
- Trạm biến áp 22/0,4kV.
- Cấp hạ thế 0,4kV.

*** Lưới trung thế 22kV:**

- Cập nhật lưới trung thế hiện trạng, chỉ di dời một số trụ điện trung thế khi mở mới một số tuyến đường và việc mở rộng lòng lề đường.

- Kéo mới tuyến trung thế dọc theo đường giao thông để cấp điện cho các công trình trong khu du lịch phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu trong tương lai cũng như đảm bảo kế hoạch ngầm hóa lưới điện lực. Tuyến cáp ngầm này cũng được đầu nối với tuyến hiện trạng để cấp điện trong giai đoạn đầu.

- Tuyến trung thế quy hoạch mới được thiết kế đi ngầm mạch kép dự phòng 100% (tương đương mạch vòng vận hành hở), đầu nối từ tuyến ngầm quy hoạch phân khu dọc theo đường ĐT.652B và ĐT.651D, dẫn vào các trạm biến áp quy hoạch mới, cáp được chôn ngầm dọc theo vỉa hè hoặc lòng đường giao thông, để bố trí phù hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan hoặc các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng loại cáp có tiết diện CXV/SE/DSTA/XLPE-3x240mm².

*** Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV:**

- Cập nhật các trạm biến áp hiện có, các trạm khách hàng phục vụ nhu cầu cho các trung tâm dịch vụ, du lịch sẽ được lắp đặt tùy theo nhu cầu thực tế, các phụ tải này sẽ được xác định cụ thể trong các bước sau và chi phí này do mỗi nhà đầu tư thực hiện.

- Trạm biến áp 22/0,4kV sử dụng loại máy biến áp tổn thất thấp (MBA Amorphous với các gam công suất phổ biến như: 400kVA, 560kVA, 630kVA...) đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 3m, bảo vệ bằng máy cắt hợp bộ trung thế, vị trí xây trạm là các khu vực công viên cây xanh, vỉa hè, gần trung tâm phụ tải.

- Các trạm biến áp quy hoạch mới sẽ được tiến hành lắp đặt sau này, tùy theo nhu cầu thực tế cũng như lưới điện ngầm được triển khai.

- Thiết kế tủ RMU sẵn sàng kết nối SCADA về Trung tâm điều khiển điện lực qua giao thức truyền thông IEC 60870-5-104. Bố trí các tủ RMU tại các vị trí rẽ nhánh, các ngã giao nhằm đảm bảo an toàn trong việc đấu nối cáp điện và phát triển phụ tải trong tương lai.

- Trạm biến áp cấp điện cho sinh hoạt và công trình dịch vụ của khu du lịch; bên cạnh đó còn cấp nguồn cho chiếu sáng giao thông - công viên cây xanh; định hướng sử dụng loại trạm biến áp hợp khối bố trí trong nhà để tạo mỹ quan cho vực lập quy hoạch.

*** Lưới hạ thế 0,4kV:**

- Khu vực dân cư hiện trạng lân cận, giữ nguyên hệ thống điện hạ áp của hộ dân, chỉ thay đổi vị trí cấp nguồn và hạ ngầm cáp 0,4KV khi tiến hành thực hiện dự án.

- Các công trình quy hoạch mới được cấp điện bởi các tuyến cáp ngầm hạ áp Cvv/XLPE/PVC từ trạm biến áp 22/0,4kV đến các tủ điện phân phối. Các tuyến cáp ngầm đi trong mương đất, các đoạn cáp qua đường giao thông được luồn trong ống thép.

- Các tuyến cáp hạ thế dùng cáp Cvv/XLPE/PVC - 0,6/1kV, tiết diện từ (4x95mm² - 4x120 mm² - 4x150mm²) tùy theo nhu cầu phụ tải. Bán kính cấp điện hạ áp đảm bảo không lớn hơn 500m. Sử dụng giải pháp bù rã trên lưới điện hạ áp.

*** Mương cáp ngầm:**

- Dùng mương kiểu chôn trực tiếp, có tăng cường bảo vệ bằng ống PVC. Bên trên các ống đều có lắp đặt các tấm đan bê tông cốt thép bảo vệ dọc theo các tuyến cáp và biển báo hiệu cáp ngầm. Các đoạn cáp qua đường thì tăng cường bằng ống thép mạ kẽm hoặc bê tông ly tâm thích hợp.

*** Bảo vệ chống sét và nối đất:**

- Đường dây trung hạ áp thực hiện nối đất lặp lại theo quy phạm.

+ Tất cả tủ điện trung hạ áp sử dụng loại vật liệu chống ăn mòn, có độ bền cao. Tủ điện đều phải được nối đất an toàn điện.

- Bảo vệ chống sét cho công trình xây dựng theo quy phạm.

- Hệ thống tiếp đất chống sét được bố trí cọc và dây cáp đồng theo quy phạm hiện hành.

* Đơn vị thiết kế nguồn cung cấp điện, trạm biến áp phụ tải phải có giấy phép hoạt động điện lực.

11.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng:

- Theo tiêu chuẩn chiếu sáng và đảm bảo mỹ quan đô thị, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường trung bình từ 8m - 12m bố trí chiếu sáng một bên, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường ≥ 14 m bố trí chiếu sáng hai bên.

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp 22/0,4kV thông qua tủ điện chiếu sáng; lưới điện chiếu sáng bố trí đi ngầm trong mương cáp.

- Hệ thống chiếu sáng khu vực dùng loại đèn Led tiết kiệm năng lượng lắp trên trụ thép tráng kẽm dọc theo các trục đường giao thông nội tuyến, khoảng cách trung bình giữa các trụ đèn từ 30m - 35m.

- Phạm vi các đảo giao thông bố trí hệ thống đèn pha Led để tạo điểm nhấn cũng như đảm bảo chiếu sáng bảo vệ về khuya.

- Trụ đèn: Trụ thép côn tròn mạ kẽm, trụ cao 10m (cả cần).

- Cần đèn: Thép mạ kẽm STK60, cao 1,5m, độ vươn xa 1,5m.

- Bóng đèn: Sử dụng đèn Led, có công suất 90(55)W - 220V - IP66.

- Chóa đèn chiếu sáng sử dụng chóa đèn tiết kiệm năng lượng theo quyết định số 13/2008/QĐ-BCT.

- Điều khiển chiếu sáng: Dùng tủ điều khiển tự động hai chế độ (tủ điều khiển sử dụng bộ điều khiển định thời gian kết hợp khởi động từ, tiết giảm, đóng cắt trung gian). Nửa đêm về sáng tiết giảm công suất đèn để tiết kiệm điện năng mà vẫn đảm bảo chiếu sáng với lưu lượng lưu thông thấp hơn, chế độ tiết giảm có thể được lập trình phù hợp.

- Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp chiếu sáng bằng Aptomat MCCB 3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ cho từng đèn bằng cầu chì hoặc MCB 2P đặt tại cửa trụ.

- Mương cáp ngầm:

+ Mương loại 1-2 trục cáp dưới vỉa hè, hình thang, có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống uPVC D42, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt hè hoàn thiện tối thiểu 600mm.

+ Mương loại 1-2 trục cáp bằng đường hình thang có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống STK D42 chịu lực để bảo vệ về mặt cơ học, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt đường hoàn thiện 800mm.

+ Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: Dùng hệ thống dây đồng trần 11mm² và hệ cọc tiếp địa bằng đồng D16 dài L2500 nối tiếp đất trung tính và tiếp đất an toàn cho các trụ đèn và tủ điều khiển, yêu cầu $R_{td} \leq 10\mu$.

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

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc cho Khu du lịch dựa trên mạng lưới tuyến cáp quang nội hạt hiện có dọc theo đường ĐT.652B và ĐT.651D.

- Hệ thống thông tin liên lạc được ngầm hóa hoàn toàn, nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực quy hoạch. Hệ thống có thể cung cấp các dịch vụ cơ bản như: Điện thoại,

truy cập internet và truyền hình cáp. Tất cả các dịch vụ đều được cung cấp dựa vào một đôi dây điện thoại duy nhất kết nối tới từng công trình.

- Dung lượng tính toán của toàn bộ vực thiết kế dựa trên quy mô, tính chất của các công trình trong khu du lịch, làm tròn 13.800 thuê bao.

- Khối lượng quy hoạch của đồ án chỉ gồm phần hạ tầng công bề.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Nguồn cấp thông tin được đầu nối chung với mạng viễn thông khu vực.

- Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường). Cáp được chôn ở độ sâu tối thiểu 0,7m. Để bảo vệ cáp và có thể mở rộng số thuê bao về sau, toàn bộ cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực uPVC có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

- Cáp chính thông tin được luồn trong khối ống nhựa uPVC D110 đi ngầm đến các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Khi thi công tuyến cáp thông tin nếu gần với các đường cáp điện lực của khi thì cần phải đảm bảo cáp thông tin phải cách cáp điện lực một khoảng tối thiểu 0,5m về mọi phía. Trong quá trình thi công cần phải tránh ga của hạng mục nước, hay cột điện, cột đèn đường đến vị trí thích hợp.

- Bố trí tủ cáp chính MDF có dung lượng phù hợp nhu cầu từng khu vực. Cáp chính từ tủ cáp MDF sẽ được kết nối với hệ thống mạng cáp của nhà cung cấp dịch vụ, cụ thể là sẽ đầu nối với hệ thống thông tin của trạm Ninh Hải và trạm Hòn Khói.

- Lắp đặt các tuyến cáp, tủ đầu cáp có dung lượng lớn hơn nhu cầu thuê bao để thuận tiện cho nhu cầu phát triển thuê bao sau này.

- Dung lượng các tuyến cáp tùy theo nhu cầu thông tin trên các tuyến.

- Trên các tuyến cáp, bố trí các hộp đầu cáp trong bể cáp để thuận tiện đầu nối cho các thuê bao.

- Phần cáp phối kết nối các tủ cáp phối IDF về tủ cáp chính MDF được luồn trong ống uPVC/D63.

- Phần cáp thuê bao từ các căn hộ, công trình - dịch vụ, trong khu du lịch sẽ được kết nối với các tủ cáp phối đặt nổi trên vỉa hè tại từng cụm công trình. Các tủ cáp này có nhiệm vụ phân phối các đôi dây điện thoại tới các công trình trong từng cụm và được lắp đặt ở giai đoạn triển khai dự án cụ thể.

- Toàn bộ hệ thống cáp được ngầm hóa, các cáp thông tin được nhà mạng địa phương thực hiện tùy theo nhu cầu thực tế.

11.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải & VSMT:

11.7.1. Chỉ tiêu thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt và dịch vụ.

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn được lấy như sau:

- + Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người.ngày.
- + Chất thải rắn dịch vụ: 0,1 tấn/ha.
- Dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn:
- + Tổng lưu lượng nước thải là: $Q = (Q_{sh} + Q_{dv}) \times 0,8 = 2.750 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- + Tổng lượng chất thải rắn hàng ngày: 13,68 tấn/ngày.

Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn

TT	Đối tượng thu gom CTR	Đơn vị tính	Quy mô	Tiêu chuẩn (kg/đvt-ngày)	Lượng CTR (tấn/ngày)
1	Rác thải sinh hoạt	người	10.000	1,0	10,0
2	Dịch vụ	ha	36,84	0,1 tấn/ha	3,68
	Tổng nhu cầu				13,68

11.7.2. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

a. Phương án quy hoạch:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho Khu du lịch là hệ thống hoàn chỉnh, thoát nước riêng biệt với nước mưa.
- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong Khu du lịch sau khi được thu gom bằng các cống thoát nước thải dọc theo các đường giao thông nội bộ sẽ được tập trung về các trạm xử lý cục bộ của khu vực quy hoạch.
- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong khu du lịch phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, xây dựng theo đúng quy cách trước khi thải ra hệ thống cống thu gom đường phố; các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống cống thoát nước thải sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.
- Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu 14 chưa được đầu tư đồng bộ, giải pháp thu gom và xử lý như sau:
 - + Khu vực phía Bắc sẽ được thu gom tập trung về trạm XLNT-02.
 - + Khu vực phía Nam thu gom về trạm XLNT-01.
- Trong tương lai, các trạm xử lý nước thải cục bộ dự án sẽ được thay thế và đóng vai trò là các trạm bơm chuyển tiếp để thực hiện đầu nối nước thải khi trạm XLNTSH-4-3 theo quy hoạch phân khu 14 được triển khai.

b. Các yếu tố kỹ thuật:

- Các tuyến cống được thiết kế sao cho tổng chiều dài cống là nhỏ nhất, tránh đặt cống sâu và đào đắp nhiều, đồng thời hạn chế cống băng ngang đường và giao cắt với hệ thống thoát nước mưa.
- Bố trí cống thoát nước thải tuân thủ quy định về khoảng cách đứng, ngang với các công trình ngầm kề cận khác.

- Độ dốc thủy lực nhỏ nhất của từng tuyến cống là: $I_{min}=1/D$.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu: 0,7m với cống qua đường và 0,5m với cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh (tính từ đỉnh cống đến mặt đất).
- Sử dụng chủ yếu là cống HDPE, kích thước $\Phi(200-300)$ mm. Dọc theo tuyến cống hay tại các điểm chuyển hướng, giao nhau, đặt giếng thăm và giếng kiểm tra với khoảng cách 20÷30m.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Cống HDPE D200	m	7.677
2	Cống HDPE D300	m	4.222
3	Trạm bơm nước thải	m ³	2.000
4	Trạm xử lý nước thải	m ³	2.750

11.7.3. Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác: 2kg/người/ngày cho khách lưu trú; Khách vắng lai và nhân viên phục vụ : 1 kg/người/ngày

- Chất thải rắn: Chất thải rắn chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao ny lông,... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và các loại vỏ lon kim loại, thủy tinh và lượng bùn, rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

- Chất thải rắn trong Khu du lịch sẽ được tổ chức thu gom theo phương án sau: Chất thải rắn phân loại từ nguồn thải (từ căn hộ, công trình dịch vụ,..) → Xe thu gom → Xe chuyên chở chất thải rắn đến bãi tập kết chất thải rắn → Khu Xử lý chất thải rắn tập trung (chôn lấp hợp vệ sinh, sản xuất phân hữu cơ, tái chế chất vô cơ,...).

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu du lịch dự kiến khoảng 13,68 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn sinh hoạt, công trình dịch vụ sẽ được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ thu hồi để tái chế, chất thải rắn hữu cơ được thu hồi về khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Các loại rác thải nguy hại như bóng đèn thủy tinh, giẻ lau có dính dầu nhớt sẽ được thu gom riêng và xử lý chất thải nguy hại.

- Trong khu du lịch xây dựng mạng lưới điểm gom chất thải rắn bao gồm các thùng đựng rác nhỏ 0,33m³ đặt cách nhau trung bình 100m/thùng và các điểm tập kết trong ngày để xe chở rác đến vận chuyển rác về khu xử lý chất rắn chung. Định kỳ sẽ hợp đồng với Công ty môi trường đô thị thu gom, xử lý theo đúng quy định.

12. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

12.1. Đối với tác động xấu:

a. Giai đoạn quy hoạch, thiết kế:

- Các biện pháp quy hoạch xây dựng:

+ Nghiên cứu, bố trí hợp lý các hạng mục công trình dự kiến xây dựng.

+ Tăng cường bố trí riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải nhằm giảm chi phí xử lý nước thải tập trung. Bố trí hệ thống thoát nước mưa, nước thải của các hạng mục xây dựng phù hợp với hệ thống thoát nước đã được định hướng trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

+ Bố trí tỷ lệ diện tích cây xanh cách ly, thảm cỏ, lựa chọn chủng loại cây xanh có tán dày nhằm thanh lọc bụi, giảm ô nhiễm không khí, cải thiện điều kiện vi khí hậu tại khu vực, giảm tiếng ồn. Phủ kín các khu đất trống bằng thảm cỏ và bố trí cây xanh bao bọc xung quanh.

- Các giải pháp thiết kế và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Áp dụng các giải pháp kỹ thuật chuẩn bị đất xây dựng hợp lý, phù hợp địa chất công trình và cho phép giảm thiểu chi phí san lấp mặt bằng, giảm thiểu ô nhiễm và hạn chế các hiện tượng ứ đọng, ngập úng, sinh lầy trong quá trình thi công xây dựng.

+ Áp dụng các giải pháp kiến trúc xây dựng phù hợp theo các tiêu chuẩn áp dụng cho khu du lịch đô thị, các công trình thương mại dịch vụ.

+ Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy trình quy phạm trong thiết kế xây dựng cơ bản của nhà nước, lựa chọn các giải pháp đầu tư xây dựng hiệu quả và hợp lý, đồng thời cho phép phòng ngừa tốt ô nhiễm môi trường.

b. Khống chế ô nhiễm trong giai đoạn thi công:

- Khống chế ô nhiễm bụi:

+ Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu phải che phủ bạt hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh, hạn chế tốc độ lưu thông trên đường.

+ Có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường thi công.

+ Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm.

+ Các phương tiện vận chuyển thường xuyên bảo trì, đăng kiểm theo định kỳ.

- Khống chế tiếng ồn và rung:

Để giảm bớt tiếng ồn và rung, cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như búa máy, máy khoan, máy đào,... không được hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

- Khống chế ô nhiễm chất thải rắn:

+ Các loại chất thải rắn trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, xà bần, sắt, thép,... phải được tập trung vào bãi chứa quy định. Có thể sử dụng để san lấp các hố trũng.

+ Rác sinh hoạt không được để chung với rác xây dựng, không được đốt trong công trường, phải được thu gom mỗi ngày.

- Khống chế ô nhiễm nước thải:

+ Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng rơi vãi trên mặt đất được thu gom chảy vào các rãnh thoát nước mưa tập trung vào hồ chứa tạm thời.

+ Sử dụng các công trình vệ sinh tạm thời để tránh phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân ra bên ngoài trong quá trình thi công.

c. Giai đoạn hoạt động:

- Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt từ các công trình dịch vụ, văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh,... sẽ được xử lý sơ bộ bằng hầm tự hoại 03 ngăn, sau đó dẫn vào đường ống thoát nước thải sinh hoạt riêng để đưa đến trạm bơm nước thải và bơm tập trung về trạm xử lý cục bộ của dự án.

+ Thường xuyên kiểm tra các hệ thống đường ống thoát nước thải ngầm trong khu vực để kiểm soát kịp thời các sự cố rò rỉ đường ống thấm thấu vào mạch ngầm gây ô nhiễm nguồn nước ngầm.

- Biện pháp xử lý chất thải rắn:

+ Cần phải phân loại các nguồn chất thải ngay tại nguồn phát sinh.

+ Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận, không để xảy ra tình trạng các thùng chứa chất thải bị phân hủy bởi nước mưa và ánh sáng mặt trời.

+ Hợp đồng với Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Ninh Hòa đến vận chuyển rác thải về khu xử lý tập trung.

- Biện pháp xử lý chất thải rắn nguy hại:

+ Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận.

+ Định kỳ sẽ thực hiện chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định.

12.2. Đối với sự cố cháy nổ, sự cố môi trường:

a. Phòng chống cháy nổ:

- Trong quá trình thiết kế và xây dựng, đơn vị thi công dự án phải tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình (TCVN 3890:2023).

- Trong quá trình hoạt động của dự án cũng cần phải có biện pháp hỗ trợ phòng ngừa và hạn chế đến mức thấp nhất của cải vật chất khi có sự cố xảy ra.

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy tại tất cả các khu vực xây dựng công trình, dịch vụ công cộng... các trụ chữa cháy phải đặt dọc theo đường giao thông, khoảng cách các trụ không quá 150m.

- Các thiết bị điện phải tính toán dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, phải có thiết bị bảo vệ quá tải. Dây điện phải đi ngầm, được bảo vệ kỹ.

- Các motor điện đều phải có hộp che chắn bảo vệ, đảm bảo không cho bụi, giấy rơi vào.

b. Các biện pháp hỗ trợ khác:

Ngoài các giải pháp kỹ thuật là chủ yếu, có tính chất quyết định để làm giảm nhẹ ô nhiễm gây tác hại cho con người và môi trường. Thực hiện các biện pháp hỗ trợ khác để góp phần hạn chế ô nhiễm và cải tạo môi trường như:

- Giáo dục ý thức vệ sinh môi trường cho toàn thể nhân dân. Thực hiện thường xuyên và có khoa học các chương trình vệ sinh, quản lý chặt chẽ các nguồn gây ô nhiễm, tổ chức tốt mạng lưới thu gom rác thải.
- Hướng dẫn người dân thực hiện các quy định an toàn về điện, phòng chống cháy nổ kết hợp với các biện pháp thưởng phạt thích đáng với các cá nhân không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ đã ban hành.
- Tổ chức thực hiện trồng cây xanh ven biển và dọc theo các đường giao thông để tạo bóng mát, điều hòa môi trường vi khí hậu cho khu du lịch.
- Tổ chức tưới cây, rửa đường định kỳ nhằm hạn chế bụi bặm và cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường.

Điều 2. Nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch kèm theo Quyết định này thay thế hoàn toàn nội dung đồ án đã được UBND tỉnh Khánh Hoà phê duyệt tại Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018.

Công ty Cổ phần Phương Mai chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, tài liệu, vị trí, quy mô, diện tích đề xuất quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cho phép; căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định; thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định; đồng thời, liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn thủ tục liên quan về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính, ... đảm bảo tuân thủ và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng: Quy hoạch - Xây dựng và Môi trường, Kế hoạch - Đầu tư và Xúc tiến, Doanh nghiệp - Giám sát Đầu tư; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phương Mai và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;(VBĐT)
- UBND tỉnh;(VBĐT)
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;(VBĐT)
- UBND phường Đông Ninh Hoà;(VBĐT)
- Công ty Cổ phần Phương Mai;
- Lưu: VT, QHXDMT, HTM. (10)

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phan Châu Vinh

Phụ lục
Bảng so sánh Quy hoạch sử dụng đất
Theo Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 và điều chỉnh đợt này.
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKTKCN ngày /8/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp)

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
1	A	Khu trung tâm	11,3758	7,01	1	F+A	Đất công trình dịch vụ du lịch	9,6625	6,00	Điều chỉnh
	A 1	Sân lễ hội	0,8977			F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,8317	0,52	
	A 2	Nhà hàng 1000 chỗ, khu ẩm thực ngoài trời	2,293			F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ du lịch 04	2,4377	1,53	
	A 3	Nhà biểu diễn 3000 chỗ	3,0105			F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	2,8985	1,81	
	A 4	Khách sạn 5* 400 phòng	4,1167			A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	2,4613	1,54	
	A 5	Nhà điều hành	1,0579			F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	1,0333	0,65	
2	B	Khu du lịch nghỉ dưỡng chữa bệnh	34,109	21,01	2	KHU 2		33,7279	21,10	Điều chỉnh
3	C+D		42,4009	26,12	3	TIÊU KHU C	Đất công trình dịch vụ du lịch	40,7958	25,54	Điều chỉnh
3.1	C	Khu Việt Nam thu nhỏ	19,6423	12,1	3.1	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,3629	3,36	
						C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	0,0622	0,04	
						C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	0,1257	0,08	
3.2	D	Khu vui chơi giải trí	22,7586	14,02	3.2	C1+C2	Đất công trình dịch vụ du lịch			
3.2.1	D1	Công viên nước + vui chơi	9,0494			C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	0,6673	0,42	
						C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	0,5127	0,32	
						C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	0,3005	0,19	
						C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	0,4065	0,25	
						C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	0,1645	0,10	
						C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	0,5045	0,32	
						C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	0,2829	0,18	
						C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	0,1938	0,12	
						C2.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02 (khu vui chơi)	7,3611	4,61	
3.2.2	D2	Trại ngựa (sân sóc, giải trí)	3,0387		3.4	C2.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	2,5402	1,59	
3.2.3	D3	Triển đồi	10,6705		3.5	C3+C4	Đất cây xanh			
						C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1,4519	0,91	

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
						C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	14,6197	9,10	
						C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	0,7899	0,49	
						C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1,4473	0,91	
						C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	0,2598	0,16	
						C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng-01	0,1797	0,11	
						C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng-02	1,8690	1,17	
					3.6	C5.TG.01	Đất tôn giáo (Đình Đông Cát)	0,1164	0,07	
					3.7	C5.TG.02	Đất tôn giáo (Đình Đông Hải)	0,1269	0,08	
					3.8	GT	Giao thông nội bộ	1,4504	0,91	
5	E	Khu hội họp	17,9403	11,05	4	TIÊU KHU B		19,1835	12,00	Điều chỉnh
					4.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	0,5658	0,35	
					4.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	3,6651	2,29	
					4.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	1,3580	0,85	
					4.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	0,8998	0,56	
					4.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	2,1749	1,36	
					4.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	1,4996	0,94	
					4.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	1,3024	0,81	
					4.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	1,4325	0,90	
					4.9	B2.BX.01	Đất bãi xe	2,1840	1,37	
					4.10	B3.TG.01	Đình Bình Tây	0,0748	0,05	
					4.11	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	0,1178	0,07	
					4.12	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,5212	0,33	
					4.13	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	0,2463	0,15	
					4.14	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	0,0614	0,04	
					4.15	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	0,1064	0,07	
					4.16	GT	Giao thông nội bộ	2,9735	1,86	
6	F	Khu thương mại dịch vụ	5,7585	3,55	5	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5,8803	3,68	Điều chỉnh
7	G	Khu resort	29,8923	18,41	6			24,2522	15,18	Điều chỉnh
7.1	G1	Khu resort G1	10,5057		6.1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	9,2524	5,79	
7.2	G2	Khu resort G2	7,2383		6.2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,6414	3,53	
7.3	G3	Khu resort G3	6,2412		6.3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,7413	2,97	
7.4	G4	Khu resort G4	5,9071		6.4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,6171	2,89	
8	H	Khu xử lý nước thải	1,0318	0,64	7	A8	Khu xử lý nước thải	0,4176	0,26	Điều chỉnh

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
9	H1	Trạm biến áp 110/22Kv, công nghệ GIS	0,21	0,13						Điều chỉnh
10	I	Công trình dịch vụ công cộng khu vực	0,6622	0,41						Điều chỉnh
11	J	Công viên, cổng chào, biểu tượng	0,1963	0,12	8	G1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,2911	0,18	Điều chỉnh
12	K	Hạ tầng chính	18,7551	11,55						Điều chỉnh
12.1		Giao thông động	17,8387		9	GT	Giao thông	17,5811	11,00	Điều chỉnh
					9.1	GT	Giao thông đối ngoại Khu A	5,9204	3,70	
					9.2	GT	Giao thông đối ngoại Khu B	2,2234	1,39	
					9.3	GT	Giao thông đối ngoại Khu C	4,3255	2,71	
					9.4	GT	Giao thông đối ngoại Khu F	4,8555	3,04	
					9.5	GT	Giao thông đối ngoại Khu G	0,2563	0,16	
12.2		Bãi xe công cộng	0,8733		10	A7	Bãi xe	0,6239	0,39	Điều chỉnh
12.3		Đất trồng cây xanh phân tán	0,0431		11	A6	Đất cây xanh	7,4104	4,64	Điều chỉnh
					11.1	A6.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,1899	0,12	
					11.2	A6.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	7,2205	4,52	
		TỔNG CỘNG	162,3322	100,00				159,8263	100,00	

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	251.479	15,73
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	373.190	23,35
2.1	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (biệt thự - shophouse)</i>	129.901	8,13
2.2	<i>Đất nhà điều hành</i>	5.511	0,34
2.3	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (giải trí)</i>	237.778	14,88
3	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	4.761	0,30
4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	522.397	32,69
5	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	39.045	2,44
6	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	291.768	18,26
6.1	<i>Đường giao thông khu vực (bàn giao)</i>	204.583	12,80
6.2	<i>Đường giao thông nội bộ</i>	87.185	5,45
7	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	37.148	2,32
8	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	5.199	0,33
9	MẶT NƯỚC, HỒ CẢNH QUAN	9.121	0,57
10	BÃI CÁT	64.156	4,01
TỔNG		1.598.263	100

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
KHU 1			1.260.984	78,90	-	-	-	-	-
TIỂU KHU A			410.858	25,71	-	-	-	-	-
1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	92.524	5,79	25%	-	23.018	46.446	0,50
1.1	A1.BT	Đất biệt thự du lịch	36.062	2,26	60	2	21.637	43.274	1,20
1.1.1	A1.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	3.003	0,19	60	2	1.802	3.604	1,20
1.1.2	A1.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	3.030	0,19	60	2	1.818	3.636	1,20
1.1.3	A1.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.907	0,12	60	2	1.144	2.288	1,20
1.1.4	A1.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	905	0,06	60	2	543	1.086	1,20
1.1.5	A1.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.418	0,09	60	2	851	1.702	1,20
1.1.6	A1.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.227	0,08	60	2	736	1.472	1,20
1.1.7	A1.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	3.521	0,22	60	2	2.113	4.225	1,20
1.1.8	A1.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	3.524	0,22	60	2	2.114	4.229	1,20
1.1.9	A1.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	2.882	0,18	60	2	1.729	3.458	1,20
1.1.10	A1.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	2.415	0,15	60	2	1.449	2.898	1,20
1.1.11	A1.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	2.394	0,15	60	2	1.436	2.873	1,20
1.1.12	A1.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	2.246	0,14	60	2	1.348	2.695	1,20
1.1.13	A1.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	2.045	0,13	60	2	1.227	2.454	1,20
1.1.14	A1.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.998	0,13	60	2	1.199	2.398	1,20
1.1.15	A1.BT.15	Đất biệt thự du lịch 15	2.047	0,13	60	2	1.228	2.456	1,20
1.1.16	A1.BT.16	Đất biệt thự du lịch 16	1.500	0,09	60	2	900	1.800	1,20
1.2	A1.ĐH.01	Đất nhà điều hành	2.239	0,14	40	3	896	2.687	1,20
1.3	A1.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	36.464	2,28	-	-	459	459	0,02
1.3.1	A1.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	22.953	1,44	2	1	459	459	0,02
1.3.2	A1.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.788	0,11	-	-	-	-	-
1.3.3	A1.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	4.053	0,25	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
1.3.4	A1.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	2.196	0,14	-	-	-	-	-
1.3.5	A1.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.737	0,11	-	-	-	-	-
1.3.6	A1.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.638	0,10	-	-	-	-	-
1.3.7	A1.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.513	0,09	-	-	-	-	-
1.3.8	A1.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	586	0,04	-	-	-	-	-
1.4	A1.MN	Mặt nước	2.436	0,15	-	-	-	-	-
1.5	A1.BX	Đất bãi xe	1.301	0,08	2	1	26	26	0,02
1.6	A1.GT	Đường giao thông nội bộ	14.022	0,88	-	-	-	-	-
2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	56.414	3,53	24%	-	13.390	26.833	0,48
2.1	A2.BT	Đất biệt thự du lịch	21.320	1,33	60	2	12.792	25.584	1,20
2.1.1	A2.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.805	0,11	60	2	1.083	2.166	1,20
2.1.2	A2.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.775	0,11	60	2	1.065	2.130	1,20
2.1.3	A2.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.758	0,11	60	2	1.055	2.110	1,20
2.1.4	A2.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.733	0,11	60	2	1.040	2.080	1,20
2.1.5	A2.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.113	0,07	60	2	668	1.336	1,20
2.1.6	A2.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.088	0,07	60	2	653	1.306	1,20
2.1.7	A2.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.051	0,07	60	2	631	1.261	1,20
2.1.8	A2.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.964	0,12	60	2	1.178	2.357	1,20
2.1.9	A2.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.921	0,12	60	2	1.153	2.305	1,20
2.1.10	A2.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.885	0,12	60	2	1.131	2.262	1,20
2.1.11	A2.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.843	0,12	60	2	1.106	2.212	1,20
2.1.12	A2.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.207	0,08	60	2	724	1.448	1,20
2.1.13	A2.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	1.165	0,07	60	2	699	1.398	1,20
2.1.14	A2.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.012	0,06	60	2	607	1.214	1,20
2.2	A2.ĐH.01	Đất nhà điều hành	813	0,05	40	3	325	976	1,20
2.3	A2.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21.910	1,37	-	-	238	238	0,02
2.3.1	A2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.895	0,74	2	1	238	238	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
2.3.2	A2.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.353	0,08	-	-	-	-	-
2.3.3	A2.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.332	0,08	-	-	-	-	-
2.3.4	A2.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	949	0,06	-	-	-	-	-
2.3.5	A2.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.581	0,16	-	-	-	-	-
2.3.6	A2.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.426	0,09	-	-	-	-	-
2.3.7	A2.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.388	0,09	-	-	-	-	-
2.3.8	A2.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	986	0,06	-	-	-	-	-
2.4	A2.MN	Mặt nước	1.255	0,08	-	-	-	-	-
2.5	A2.BX	Đất bãi xe	1.753	0,11	2	1	35	35	0,02
2.6	A2.GT	Đường giao thông nội bộ	9.363	0,59	-	-	-	-	-
3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	47.413	2,97	22%	-	10.601	20.853	0,44
3.1	A3.BT	Đất biệt thự du lịch	16.346	1,02	60	2	9.808	19.615	1,20
3.1.1	A3.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.213	0,08	60	2	728	1.456	1,20
3.1.2	A3.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.319	0,08	60	2	791	1.583	1,20
3.1.3	A3.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.345	0,08	60	2	807	1.614	1,20
3.1.4	A3.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.5	A3.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.558	0,10	60	2	935	1.870	1,20
3.1.6	A3.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.1.7	A3.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	743	0,05	60	2	446	892	1,20
3.1.8	A3.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.355	0,08	60	2	813	1.626	1,20
3.1.9	A3.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.744	0,11	60	2	1.046	2.093	1,20
3.1.10	A3.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.11	A3.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.535	0,10	60	2	921	1.842	1,20
3.1.12	A3.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.2	A3.ĐH.01	Đất nhà điều hành	556	0,03	40	3	222	667	1,20
3.3	A3.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.614	1,10	-	-	493	493	-
3.3.1	A3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.364	0,09	2	1	27	27	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSĐĐ
3.3.2	A3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.420	0,09	-	-	-	-	-
3.3.3	A3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.312	0,08	-	-	-	-	-
3.3.4	A3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	8.356	0,52	5	1	418	418	0,05
3.3.5	A3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.394	0,15	2	1	48	48	0,02
3.3.6	A3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.228	0,08	-	-	-	-	-
3.3.7	A3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.540	0,10	-	-	-	-	-
3.4	A3.MN	Đất mặt nước	890	0,06	-	-	-	-	-
3.5	A3.BX	Đất bãi xe	3.887	0,24	2	1	78	78	0,02
3.6	A3.GT	Đường giao thông nội bộ	8.120	0,51	-	-	-	-	-
4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	46.171	2,89	23%	-	10.768	21.715	0,47
4.1	A4.BT	Đất biệt thự du lịch	16.785	1,05	60	2	10.071	20.142	1,20
4.1.1	A4.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.2	A4.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.3	A4.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.4	A4.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.849	0,12	60	2	1.109	2.219	1,20
4.1.5	A4.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.6	A4.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.728	0,11	60	2	1.037	2.074	1,20
4.1.7	A4.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.943	0,12	60	2	1.166	2.332	1,20
4.1.8	A4.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.941	0,12	60	2	1.165	2.329	1,20
4.1.9	A4.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.936	0,12	60	2	1.162	2.323	1,20
4.2	A4.ĐH.01	Đất nhà điều hành	1.095	0,07	40	3	438	1.314	1,20
4.3	A4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.947	1,12	-	-	230	230	0,02
4.3.1	A4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.481	0,72	2	1	230	230	0,02
4.3.2	A4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	873	0,05	-	-	-	-	-
4.3.3	A4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.381	0,09	-	-	-	-	-
4.3.4	A4.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.286	0,08	-	-	-	-	-
4.3.5	A4.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.601	0,10	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSĐĐ
4.3.6	A4.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.325	0,08	-	-	-	-	-
4.4	A4.MN	Mặt nước	1.432	0,09	-	-	-	-	-
4.5	A4.BX	Đất bãi xe	1.471	0,09	2	1	29	29	0,02
4.6	A4.GT	Đường giao thông nội bộ	7.441	0,47	-	-	-	-	-
5	A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	24.613	1,54	24%	-	5.971	12.054	0,49
5.1	A5.BT	Đất biệt thự du lịch	9.061	0,57	60	2	5.437	10.873	1,20
5.1.1	A5.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.223	0,08	60	2	734	1.468	1,20
5.1.2	A5.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.216	0,08	60	2	730	1.459	1,20
5.1.3	A5.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.112	0,07	60	2	667	1.334	1,20
5.1.4	A5.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	756	0,05	60	2	454	907	1,20
5.1.5	A5.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.6	A5.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.7	A5.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.8	A5.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.9	A5.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.082	0,07	60	2	649	1.298	1,20
5.2	A5.ĐH.01	Đất nhà điều hành	808	0,05	40	3	323	970	1,20
5.3	A5.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.295	0,58	-	-	198	198	0,02
5.3.1	A5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	156	0,01	-	-	-	-	-
5.3.2	A5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	9.139	0,62	2	1	198	198	-
5.4	A5.MN	Mặt nước	792	0,05	-	-	-	-	-
5.5	A5.BX	Đất bãi xe	657	0,04	2	1	13	13	0,02
5.6	A5.GT	Đường giao thông nội bộ	4.000	0,25	-	-	-	-	-
6	A6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	74.104	4,64	-	-	1.444	1.444	-
6.1	A6.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.899	0,12	-	-	-	-	-
6.2	A6.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	72.205	4,52	2	1	1.444	1.444	0,02
7	A7	Đất bãi xe	6.239	0,39	2	1	125	125	0,02
8	A8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4.176	0,26	5	2	209	418	0,10

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSĐĐ
9	GT	Đường giao thông	59.204	3,70	-	-	-	-	-
TIỂU KHU B			214.069	13,39	-	-	-	-	-
1	B1	Đất công trình dịch vụ	128.981	8,07	-	-	51.592	746.728	5,79
1.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5.658	0,35	40	3	2.263	6.790	1,20
1.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	36.651	2,29	40	15	14.660	219.906	6,00
1.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	13.580	0,85	40	15	5.432	81.480	6,00
1.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	8.998	0,56	40	15	3.599	53.988	6,00
1.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	21.749	1,36	40	15	8.700	130.494	6,00
1.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	14.996	0,94	40	15	5.998	89.976	6,00
1.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	13.024	0,81	40	15	5.210	78.144	6,00
1.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	14.325	0,90	40	15	5.730	85.950	6,00
2	B2.BX.01	Đất bãi xe	21.840	1,37	5	1	1.092	1.092	0,05
3	B3.TG.01	Đình Bình Tây	748	0,05	60	1	449	449	0,60
4	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	1.178	0,07	-	-	-	-	-
5	B5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.353	0,59	5	1	468	468	0,05
5.1	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	5.212	0,33	5	1	261	261	0,05
5.2	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	2.463	0,15	5	1	123	123	0,05
5.3	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	614	0,04	5	1	31	31	0,05
5.4	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.064	0,07	5	1	53	53	0,05
6	GT	Đường giao thông	51.969	3,25	-	-	-	-	-
6.1	B.GT	Giao thông nội bộ	29.735	1,86	-	-	-	-	-
6.2	GT	Giao thông khu vực	22.234	1,39	-	-	-	-	-
TIỂU KHU C			451.213	28,23	-	-	-	-	-
1	C1	Đất công trình dịch vụ du lịch	30.327	1,90	-	-	20.808	41.616	1,34
1.1	C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	6.673	0,42	60	2	4.004	8.008	1,20
1.2	C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	5.127	0,32	60	2	3.076	6.152	1,20
1.3	C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	3.005	0,19	90	2	2.705	5.409	1,80

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TÀNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSĐĐ
1.4	C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	4.065	0,25	90	2	3.659	7.317	1,80
1.5	C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	1.645	0,10	60	2	987	1.973	1,20
1.6	C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	5.045	0,32	60	2	3.027	6.054	1,20
1.7	C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	2.829	0,18	60	2	1.697	3.395	1,20
1.8	C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	1.938	0,12	60	2	1.163	2.326	1,20
2	C2	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu vui chơi)	152.642	9,55	-	-	61.057	122.114	0,80
2.1	C2.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	25.402	1,59	40	2	10.161	20.322	0,80
2.2	C2.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	73.611	4,61	40	2	29.444	58.889	0,80
2.3	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	53.629	3,36	40	2	21.452	42.903	0,80
3	C3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	187.566	11,68	-	-	4.144	4.144	-
3.1	C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	14.519	0,91	5	1	726	726	0,05
3.2	C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	146.198	9,15	2	1	2.924	2.924	0,02
3.3	C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	7.899	0,49	2	1	158	158	0,02
3.4	C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	14.473	0,91	2	1	289	289	0,02
3.5	C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.598	0,16	-	-	-	-	-
3.6	C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	622	0,04	-	-	-	-	-
3.7	C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.257	0,08	5	1	63	63	0,05
4	C4	Đất cây xanh chuyên dụng	20.487	1,28	-	-	-	-	-
4.1	C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng-01	1.797	0,11	-	-	-	-	-
4.2	C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng-02	18.690	1,17	-	-	-	-	-
5	C5	Đất tôn giáo	2.433	0,15	-	-	1.460	1.460	0,60
5.1	C5.TG.01	Đình Đông Cát	1.164	0,07	60	1	698	698	0,60
5.2	C5.TG.02	Đình Đông Hải	1.269	0,08	60	1	761	761	0,60
6	GT	Đất giao thông	57.759	3,61	-	-	-	-	-
6.1	C.GT	Giao thông nội bộ	14.504	0,91	-	-	-	-	-
6.2	GT	Giao thông khu vực	43.255	2,71	-	-	-	-	-
TIỂU KHU F			179.370	11,22	-	-	49.415	658.970	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSĐĐ
1	F1	Đất công trình dịch vụ	122.498	7,66	-	-	48.999	658.554	-
1.1	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	58.803	3,68	40	15	23.521	352.818	6,00
1.2	F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	10.333	0,65	40	12	4.133	49.598	4,80
1.3	F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	28.985	1,81	40	12	11.594	139.128	4,80
1.4	F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	24.377	1,53	40	12	9.751	117.010	4,80
2	F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	8.317	0,52	5	1	416	416	0,05
3	GT	Đường giao thông khu vực	48.555	3,04	-	-	-	-	-
TIỂU KHU G			5.474	0,34	5	1	274	274	0,05
1	G1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.911	0,18	5	1	146	146	0,05
2	GT	Đường giao thông khu vực	2.563	0,16					
KHU 2			337.279	21,10	-	-	-	-	-
TIỂU KHU D			212.591	13,30	-	-	12.125	23.302	
1	D1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	27.943	1,75	40	2	11.177	22.354	0,80
2	D2.TG.01	Miếu Đông Hải	1.580	0,10	60	1	948	948	0,60
3	D3.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng	17.380	1,09	-	-	-	-	-
4	D4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	136.916	8,57	-	-	-	-	-
4.1	D4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	97.888	6,12	-	-	-	-	-
4.2	D4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	38.828	2,43	-	-	-	-	-
4.3	D4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	200	0,01	-	-	-	-	-
5	GT	Đường giao thông khu vực	28.772	1,80	-	-	-	-	-
TIỂU KHU E			124.688	7,80	-	-	23.491	46.368	0,37
1	E1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	57.193	3,58	40	2	22.877	45.754	0,80
2	E2.HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.023	0,06	60	1	614	614	0,60
3	E3.BC.01	Bãi cát	64.156	4,01	-	-	-	-	-
4	E4.BC.01	Mặt nước ven biển	2.316	0,14					
TỔNG CỘNG (KHU 1 + KHU 2)			1.598.263	100,00					

Số: /QĐ-KKTKCN

Khánh Hòa, ngày tháng 08 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch
Dốc Lết - Phường Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa

TRƯỞNG BAN
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết (Phân khu 14), thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4204843888 cấp lần đầu vào ngày 05/11/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 30/6/2025 do Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp;

Căn cứ Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 160/QĐ-KKT ngày 17/6/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-KKT ngày 31/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong về việc phê duyệt dự án Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT.652B và ĐT.652D (Đoạn từ đường ĐT.652 đến Quốc lộ 26B), thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Tờ trình số 83/2025/TTr-PM ngày 01/8/2025 của Công ty Cổ phần Phương Mai về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Văn bản số 946/SXD-QLQHKH ngày 05/8/2025 của Sở Xây dựng về cho ý kiến đối với hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Phương Mai tại Tờ trình số 83/2025/TTr-PM ngày 01/8/2025 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết – Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và Báo cáo thẩm định ngày 06/8/2025 của Phòng Quy hoạch - Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch:

Khu vực lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa thuộc phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa với quy mô diện tích lập quy hoạch là **159,83 ha**; bao gồm 02 khu cụ thể như sau:

- **Khu 1** có quy mô diện tích là **126,10 ha** với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông và một phần khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây: Giáp núi Rong Bo;
- + Phía Nam: Giáp dự án Khu du lịch Dốc Lết và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu.

- **Khu 2** có quy mô diện tích là **33,73** ha với tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp núi Cẩm;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Bắc: Giáp núi Cẩm và núi Mũi Ông.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy mô diện tích quy hoạch là 159,83 ha; điều chỉnh giảm 2,5ha so với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt vào năm 2018 với các lý do sau:

+ Điều chỉnh giảm diện tích do chồng lấn với lộ giới dự án mở rộng tuyến đường ĐT.652B và ĐT.652D (Đoạn từ đường ĐT.652 đến Quốc lộ 26B), thị xã Ninh Hòa được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phê duyệt tại Quyết định số 182/QĐ-KKT ngày 31/10/2022 thuộc Khu 1 (phía Tây của dự án), giảm diện tích 0,37ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích do chồng lấn với khu đất bán đấu giá của UBND thị xã Ninh Hòa tại khu vực phía Đông dự án (thuộc Khu 1) theo Biên bản làm việc ngày 18/4/2025 tại UBND phường Ninh Hải về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, giảm diện tích 0,05ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích khu vực Mũi Dù nằm trong hành lang an toàn bảo vệ bờ biển theo Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 11/5/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa nằm ở phía Bắc dự án (thuộc Khu 2), giảm diện tích 1,5ha;

+ Điều chỉnh giảm ranh giới diện tích khu vực bãi cát trước miếu Đông Hải phục vụ mục đích công cộng theo văn bản 6004/UBND-XDND ngày 24/6/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa (kèm theo vb 628/KKT-QLQH XD ngày 14/6/2019 của Ban Quản lý KKT Vân Phong), giảm diện tích 0,58ha.

- Điều chỉnh tính chất quy hoạch Khu 1 (phía Đông tiếp giáp mặt biển) với diện tích khoảng 7,8 ha sẽ bố trí công viên cây xanh phục vụ mục đích công cộng (không xây dựng công trình) theo Văn bản số 440/TB-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo Kết luận của UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ và phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu du lịch Dốc Lết - Phương Mai, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa.

4. Tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu du lịch cao cấp đa chức năng và dịch vụ du lịch.

5. Mục tiêu lập quy hoạch:

Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; giải pháp công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội,... của đồ án quy hoạch Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết (Phân khu 14) và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

Cụ thể hóa chức năng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, đảm bảo phát triển phù hợp với định hướng du lịch – nghỉ dưỡng sinh thái ven biển, hài hòa với địa hình tự nhiên, hệ sinh thái và bản sắc văn hóa khu vực.

Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng, quản lý đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực, đảm bảo phát triển đồng bộ, theo đúng quy hoạch.

Đề xuất hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp - thoát nước, điện, xử lý môi trường...), phù hợp với điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Làm cơ sở để triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo như: giao đất, cho thuê đất, cấp phép xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

6. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch:

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

Áp dụng theo quy hoạch Phân khu 14 – Khu đô thị du lịch Ninh Hải – Dốc Lết, thị xã Ninh Hòa;

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 5	Theo Quy hoạch phân khu
2	Đất bãi đậu xe	m ² /người	≥ 2,5	
3	Mật độ xây dựng gộp	%	≤ 25	Theo Quy hoạch phân khu
	- Đất khu dịch vụ	%	≤ 40	
	- Đất dịch vụ, du lịch	%	≤ 25	
	- Biệt thự du lịch	%	≤ 25	
	- Khu dịch vụ, vui chơi giải trí	%	≤ 25	
4	Tầng cao xây dựng			Theo Quy hoạch phân khu
	- Đất khu dịch vụ	tầng	≤ 18	
	- Đất dịch vụ, du lịch	tầng	≤ 18	
	- Biệt thự du lịch	tầng	≤ 18	
	- Khu dịch vụ, vui chơi giải trí	tầng	≤ 5	

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD về Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4447: 2012 về công tác đất - thi công và nghiệm thu;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - yêu cầu thiết kế;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606-2023 về cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình - yêu cầu thiết kế.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Cao độ nền	Chu kỳ lặp lại mực nước tính toán	50 năm	QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 4447:2012.
2	Thoát nước mặt	tỷ lệ thu gom, bố trí tuyến cống theo đường giao thông	100%	QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 7957:2023.
3	Giao thông	% diện tích đất xây dựng đô thị	≥ 18	QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD.
4	Cấp nước			QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 13606-2023. QCVN 06:2020/BXD.
4.1	Sinh hoạt	lít/người-ng.đêm	150	
4.2	Tưới, rửa	% sinh hoạt	≥ 10	
4.3	Khách lưu trú	lít/người-ng.đêm	200	
4.4	Dịch vụ	lít/m ² sàn	1	
4.5	Hạ tầng	m ³ /ha.ngđ	20	
5	Cấp điện			QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD. QCVN 09:2017/BXD.
5.1	Sinh hoạt	W/người	330	
5.2	Lưu trú	W/người	500	
5.3	Dịch vụ	w/m ² sàn	15	
5.4	Hạ tầng	Kw/ha	100	
6	Thoát nước thải			QCXDVN 01:2021/BXD. TCVN 7957:2023.
6.1	Sinh hoạt, lưu trú	% nước cấp	≥ 80	
6.2	Dịch vụ	% nước cấp	≥ 80	
7	Chất thải rắn			QCXDVN 01:2021/BXD. QCVN 07:2023/BXD.
7.1	Sinh hoạt, lưu trú	kg/người/ngày.đêm	1,0	
7.2	Dịch vụ	tấn/ha	0,1	

7. Các chỉ tiêu chính của đồ án.

7.1. Chức năng sử dụng đất: (Chi tiết theo phụ lục đính kèm)

7.2. Chỉ giới xây dựng công trình:

Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch bao gồm:

a) Đất công trình dịch vụ:

- Công trình dịch vụ có ký hiệu là DV. Các công trình được bố trí trên trục đường chính tăng khả năng thu hút người dân và khách du lịch dễ dàng tiếp cận.
- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ là 251.479 m², chiếm 15,73% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao tối đa là 15 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m.

b) Đất công trình dịch vụ du lịch:

- Tổng diện tích đất công trình dịch vụ là 373.190 m², chiếm 23,35% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao tối đa là 03 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 1,5m.

c) Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế có ký hiệu là CX với tổng diện tích 522.397 m², chiếm 32,69% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao tối đa là 01 tầng.
- Công viên cây xanh được bố trí phù hợp chỉ tiêu cây xanh, phù hợp định hướng cũng như tận dụng được giá trị thoát nước, góp phần tạo không gian xanh cho khu vực lập quy hoạch.
- Một số khu vực bố trí sân lễ hội, cảnh quan, tượng đài ... phù hợp chỉ tiêu cây xanh, phù hợp định hướng, nhưng không vượt quá chỉ tiêu xây dựng của lô đất quy hoạch.
- Ngoài ra, định hướng xây dựng không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình nói riêng và cả khu vực lập quy hoạch. Tầng hầm xây dựng tối đa 2 tầng và ranh giới xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể hoá ở các bước sau nhưng không vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất quy hoạch.

d) Đất cây xanh chuyên dụng:

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế với tổng diện tích 39.045 m², chiếm 2,44% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

đ) Đất di tích, tôn giáo:

- Đất di tích, tôn giáo bao gồm các công trình đình, miếu có ký hiệu là B3.TG.01, C5.TG.01, C5.TG.02, D2.TG.01. Các công trình tôn giáo hiện hữu xen giữa trong nhóm đất thương mại dịch vụ du lịch với diện tích lớn phục vụ nhu cầu tôn giáo, tín ngưỡng của người dân từ xưa đến nay.
- Tổng diện tích đất di tích, tôn giáo là 4.761 m², chiếm 0,30% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa là 60%, tầng cao tối đa là 01 tầng.

e) Đất giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông là 291.768 m², chiếm 18,26% diện tích toàn khu vực lập quy hoạch.

8. Tổ chức không gian, kiến trúc, công trình:

8.1. Đối với công trình dịch vụ:

- Tính chất, chức năng, xác định loại công trình: Bao gồm công trình nhà điều hành, trung tâm dịch vụ, cửa hàng tiện ích, nhà hàng, trung tâm hội nghị, khách sạn
- Quy định về diện tích khuôn viên:
 - Yêu cầu về địa điểm xây dựng: Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn PCCC và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường. Có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công cộng, đảm bảo cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.
- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:
 - + Số tầng, mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được duyệt. Chiều cao tầng: Tầng 1 cao không quá 4,2m; các tầng còn lại cao không quá 3,6m.
 - + Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trục mặt phố chính tối thiểu 3m;
 - + Khoảng lùi cách ranh giới đất xung quanh đảm bảo phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, cứu hộ.
- Quy định về kiến trúc:
 - + Tường rào: Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách);
 - + Màu sắc: Công trình kiến trúc thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;
 - + Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Tăng cường sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;
 - + Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước mái, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng;
- Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan:
 - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình;
 - + Đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và đảm bảo lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông;
 - + Đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, người khuyết tật.
- Quy định về giao thông:
 - + Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng tiêu chuẩn 0,3m²/chỗ. Việc

bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông;

+ Bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.

8.2. Đối với công trình dịch vụ du lịch:

Công trình dịch vụ du lịch là loại hình lưu trú gắn với không gian nghỉ dưỡng biệt lập, có sân vườn, tiểu cảnh riêng, hướng đến phục vụ khách du lịch có nhu cầu nghỉ dưỡng chất lượng cao. Biệt thự có thể tích hợp các không gian sinh hoạt gia đình, nghỉ dưỡng, bếp ăn riêng, hồ bơi hoặc sân vườn riêng.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

+ Chiều cao công trình tối đa: 03 tầng. Chiều cao tầng 1 không quá 4,0m, tầng 2 không quá 3,6m.

+ Mật độ xây dựng không quá 60% đối với từng ô đất biệt thự.

+ Khoảng lùi công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đồng thời đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm và tổ chức cảnh quan.

- Quy định về kiến trúc:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với không gian du lịch ven biển. Khuyến khích sử dụng mái dốc, mái chéo hoặc mái bằng kết hợp mái lá sinh thái phù hợp với khí hậu nhiệt đới và tạo sự mềm mại trong không gian kiến trúc.

+ Màu sắc công trình nhẹ nhàng, trung tính như trắng, be, nâu gỗ nhạt, xám... tạo cảm giác thư giãn, gần gũi với thiên nhiên; không sử dụng màu phản quang hoặc quá tương phản với tổng thể cảnh quan.

+ Vật liệu sử dụng bền, thẩm mỹ cao và thích nghi tốt với khí hậu vùng biển (kính, đá tự nhiên, gỗ nhân tạo, lam chắn nắng,...).

+ Khuyến khích sử dụng kiến trúc mở, thân thiện với môi trường, đón gió tự nhiên, tăng cường không gian bán mở (hiên nghi, sân trong, logia...).

+ Tường rào không xây đặc kín; khuyến khích sử dụng hàng rào thấp, rào cây xanh hoặc lam trang trí nhằm đảm bảo tính riêng tư nhưng vẫn thông thoáng.

- Yêu cầu về thiết kế cảnh quan:

+ Bố trí sân vườn riêng cho từng biệt thự; cây xanh chọn loại có tán rộng, bóng mát, chịu được khí hậu ven biển, không rụng lá nhiều và không gây ô nhiễm mùi.

+ Tăng cường trồng thảm cỏ, cây hoa theo mùa tạo điểm nhấn thẩm mỹ.

+ Hồ bơi riêng hoặc tiểu cảnh nước khuyến khích đưa vào trong thiết kế biệt thự nhằm tạo cảm giác nghỉ dưỡng cao cấp và cải thiện vi khí hậu.

- Về tổ chức giao thông:

+ Các tuyến đường nội bộ dẫn đến các biệt thự đảm bảo lưu thông thuận tiện cho xe điện hoặc phương tiện du lịch nhẹ, đồng thời bố trí lối đi bộ dọc theo tuyến hoặc xuyên qua các khu cây xanh.

+ Mỗi biệt thự cần có tối thiểu 01 chỗ đỗ xe cá nhân trong khuôn viên; không tổ chức đỗ xe tràn lan trên tuyến đường nội bộ.

8.3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm,...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

c) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

d) Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

đ) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

e) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

9. Xác định khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố:

Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ Điều chỉnh quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Đối với trục đường đối ngoại: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ 3,0m ÷ 6,0m, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy (≥ 4 m).

Đối với trục đường chính khu du lịch: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ 3,0m ÷ 5,0m, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy (≥ 4 m).

Đối với trục đường nội bộ khu du lịch: Công trình xây dựng trên trục đường này yêu cầu tuân thủ khoảng lùi phía tiếp giáp đường giao thông từ 1,5m ÷ 5,0m, đảm bảo khoảng cách tối thiểu giữa các công trình đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy (≥ 4 m).

Đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ: khoảng lùi từ 3,0 ÷ 6,0m.

10. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

Trong khu vực điều chỉnh quy hoạch, nhằm tối ưu hóa sử dụng không gian, đảm bảo mỹ quan và tăng cường hiệu quả khai thác đất đai trong điều kiện phát triển du lịch biển, một số khu chức năng được định hướng bố trí các công trình ngầm, bao gồm:

a) Các công trình dịch vụ có tầng hầm phục vụ công cộng:

Một số khu khách sạn, khu dịch vụ thương mại, trung tâm thương mại được dự kiến xây dựng từ 1 đến 2 tầng hầm, đảm nhiệm chức năng bãi đỗ xe, kho kỹ thuật, không gian dịch vụ kỹ thuật (F&B, spa, logistics...).

b) Công trình kỹ thuật ngầm:

Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm: tuyến ống cấp – thoát nước, cấp điện lực, thông tin liên lạc và chiếu sáng công cộng. Các tuyến kỹ thuật được đi ngầm dọc theo hành lang đường giao thông nội bộ, đảm bảo thuận tiện cho vận hành và bảo trì.

Tại các quảng trường, công viên và khu vực tổ chức sự kiện ngoài trời, có thể bố trí thêm trạm kỹ thuật ngầm, phòng máy chiếu sáng, tủ điều khiển, góp phần giữ gìn mỹ quan bề mặt.

c) Không gian công cộng ngầm (nếu có):

Tại khu quảng trường trung tâm ven biển hoặc khu tổ hợp dịch vụ thương mại, có thể nghiên cứu bố trí một phần không gian ngầm phục vụ cộng đồng, như khu trưng bày, bãi đỗ xe công cộng, không gian dịch vụ, nhà vệ sinh ngầm... tùy theo nhu cầu khai thác thực tế trong giai đoạn triển khai đầu tư.

Tuy nhiên, do đặc điểm địa hình khu vực ven biển (nền cát, mực nước ngầm cao), việc thiết kế công trình ngầm cần được tính toán kỹ lưỡng về địa chất, kết cấu và khả năng thoát nước – chống thấm, nhằm đảm bảo an toàn công trình và hiệu quả khai thác lâu dài.

11. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

11.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền xây dựng:

* Cơ sở lựa chọn cao độ nền xây dựng.

- Cập nhật khớp nối cao độ hiện trạng các tuyến đường ĐT.652B, đường ĐT.651D. Cao độ nền đường giao thông hiện trạng của khu quy hoạch, cao độ không chế theo Quy hoạch phân khu 14 và Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, kết hợp với giải pháp tổ chức kiến trúc của đồ án; Trên cơ sở rà soát cao độ nền các Quy hoạch nêu trên cũng như khu vực du lịch hiện hữu xung quanh, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch $\geq +3,0\text{m}$ để làm cơ sở thiết kế cao độ san nền cho khu vực xây dựng mới; từ đó tổ chức cao độ, độ dốc của các tuyến đường giao thông và các khu vực chức năng.

* Giải pháp san nền:

- Cao độ san nền bám theo cao độ thiết kế của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, có điều chỉnh cao độ theo thực tế địa hình $H_{xd} \geq +4,0m$. Đối với từng lô đất có quy định cao độ xây dựng riêng của từng lô đất.

- Do địa hình trũng thấp về giữa khu đất và thấp dần về phía nam nên cần tôn nền các khu vực trũng thấp và hạ nền tại các khu vực gò cao để tạo cảnh quan cũng như đảm bảo cân bằng đào đắp.

- Riêng các khu vực sát biển và có xu hướng xói lở thì thiết kế các kè chắn sóng. Đối với các khu vực tiếp giáp sườn núi cần bố trí hệ thống rãnh đỉnh để giảm trượt lở do nước mưa gây nên dưới tác động đào vật taluy trong khi xây dựng công trình.

- Tại các khu vực sườn núi dốc: hạn chế công trình tập trung, quy mô lớn mà chỉ làm các công trình nhỏ, cục bộ. San nền chỉ tiến hành khi có sự phối hợp giữa kiến trúc công trình - kết cấu công trình nhằm hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch kiến trúc và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Để đồng bộ và đảm bảo kết nối hài hòa giữa khu vực quy hoạch mới với các đồ án lân cận và khu du lịch hiện trạng, phù hợp với các giai đoạn đầu tư, kiến nghị khi triển khai đồ án phải bố trí giải pháp xử lý thoát nước mưa tạm thời, đồng thời nghiên cứu đầu nối vào mạng lưới thoát nước mưa toàn khu vực khi đồ án định hình. Ngoài ra, cần nghiên cứu các giải pháp về cảnh quan trong khu vực chuyển tiếp giữa khu vực xây dựng mới và khu du lịch hiện hữu. Khuyến khích các hộ dân lân cận khu vực lập đồ án, khi xây dựng công trình cần phải từng bước nâng cao độ nền xây dựng đạt đến cao độ khống chế.

- Khi thiết kế kỹ thuật thi công, khối lượng đất đào móng xây dựng công trình của từng lô đất trong dự án sẽ được san lấp cục bộ để phù hợp với công trình dự kiến xây dựng trong lô đất đó.

* Tổng khối lượng đào, đắp trong công tác san nền như sau:

- Khối lượng đào nền khoảng: 1.170.342 m³.

- Khối lượng đắp nền khoảng: 1.217.935 m³.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

* Bố trí hệ thống cống thoát nước mưa:

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa dựa trên hướng dốc địa hình và giải pháp san nền của khu du lịch; kết hợp với hướng thoát nước hiện trạng cùng với hệ thống thoát nước hiện có, các đồ án, dự án có liên quan đã được phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa quy hoạch cho khu vực thiết kế là hệ thống hoàn chỉnh, thoát riêng với nước bẩn, hoạt động theo chế độ tự chảy, đảm bảo các chỉ tiêu vệ sinh môi trường của khu vực.

- Hệ thống chủ yếu sử dụng mương công hộp, công tròn BTCT và hố ga BTCT để thu nước trong khu vực xây dựng công trình, công trình thương mại, dịch vụ.

- Các tuyến công thoát nước được bố trí trên vỉa hè, dưới lòng đường, dọc theo các đường giao thông, bám theo độ dốc địa hình để khớp nối thoát nước đồng bộ cho toàn khu vực.

* Phân chia lưu vực và hướng thoát nước:

- Căn cứ vào hệ thống thoát nước hiện có cũng như các đồ án, dự án liên quan, chia khu vực thiết kế thành nhiều lưu vực thoát nước chính, tập trung về cống chính trên đường giao thông rồi thoát ra kênh mương, vịnh:

- + Khu vực phía Bắc (khu D): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến công hộp 1mx1m dọc theo đường quy hoạch số 12 để thoát ra cửa xả 1.

- + Khu vực lân cận đình, miếu Đông Hải dọc theo đường ĐT.651D (tính từ đường quy hoạch số 11 đến đường quy hoạch số 13): Nước mưa từ các khu vực công trình lân cận sẽ được gom về hai tuyến cống dọc theo đường ĐT.651D; sau đó chảy về tuyến công hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 13 để khớp nối thoát nước theo quy hoạch Phân khu 14 ra cửa xả 2.

- + Khu vực phía Đông và Đông Nam (khu A) (tính từ đường quy hoạch số 2 đến ranh dự án ven biển): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ du lịch sẽ được gom về tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến công hộp 2,5mx2,5m dọc theo đường quy hoạch số 2 để khớp nối thoát nước ra cửa xả 3 theo quy hoạch Phân khu 14.

- + Khu vực chính giữa (khu B): Nước mưa từ các khu vực công trình trong khu dịch vụ thương mại sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến công hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3.

- + Khu vực phía Tây Bắc (khu C): Nước mưa từ các khu vực sùan đồi, công trình dịch vụ du lịch sẽ được gom về các tuyến cống dọc theo các đường giao thông nội bộ; sau đó chảy về tuyến công hộp 2,5mx2,5m trên đường quy hoạch số 6 để khớp nối thoát nước với cửa xả 3.

- Mỗi khu chức năng sẽ được chia thành nhiều lưu vực nhỏ, gồm nhiều mái dốc thoát ra các đường giao thông bao quanh, nhằm thoát nước nhanh và giảm thiểu kích thước cống.

11.2. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a. Đường đối ngoại:

- Cập nhật các tuyến đường ĐT.652B, ĐT.651D: Theo quy hoạch Phân khu 14, kết nối đồ án đi các khu vực lân cận.

- Liên quan khu vực nghiên cứu còn có tuyến đường ven biển theo quy hoạch phân khu 14, kết nối dự án đi các khu vực lân cận.

b. Đường chính khu vực:

- Đường số 1: Bắt đầu từ vòng xoay đường ĐT.652B đến đường vòng xoay đường số 2, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch được tính toán có chiều dài 1209m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:

- Lòng đường: $12,0\text{m} \times 2 = 24,0\text{m}$.
- Phân cách giữa: $= 2,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 2: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 3 đến vòng xoay đường số 1, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1127m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 3: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 261m, lộ giới rộng 32m, mặt cắt B-B:

- Lòng đường: $11,0\text{m} \times 2 = 22,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 4; 5; 7; 9: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 990m, lộ giới rộng 16m, mặt cắt 6-6:

- Lòng đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 6: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 1 đến đường số 2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 422m, lộ giới rộng 22m, mặt cắt 3-3:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 8: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 2 đến đường ĐT.651D, đóng vai trò là đường trục chính đô thị, kết nối đồ án với các khu vực lân cận. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1325m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 10: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 472m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 11: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 8 đến vòng xoay đường số 1&2, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 425m, lộ giới rộng 20m, mặt cắt 4-4:

- Lòng đường: $6,0\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.
- Hè đường: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$.

- Đường số 12: Bắt đầu từ đường quy hoạch số 13 đến đường quy hoạch số 15, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 1051m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường số 13: Bắt đầu từ đường ĐT.651D đến đường ven biển, đóng vai trò là đường trục đô thị. Đoạn qua khu vực thiết kế có chiều dài là 249m, lộ giới rộng 26m, mặt cắt 2-2:

- Lòng đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

c. Đường nội bộ:

- Đường số 1A: Bắt đầu từ đường số 1 đến đường vòng xoay các đường NB, đóng vai trò là đường trục cảnh quan đô thị. Đoạn qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài 175m, lộ giới rộng 36m, mặt cắt 1-1:

- Lòng đường: $12,0\text{m} \times 2 = 24,0\text{m}$.
- Phân cách giữa: $= 2,0\text{m}$.
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Đường NB-1; NB-2: có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 294m, lộ giới rộng 17m, mặt cắt 5-5:

- Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Hè đường: $2,0\text{m} + 5,0\text{m} = 7,0\text{m}$.

- Đường NB-3: Từ vòng xoay đường số 1A đến vòng xoay NB-3, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 88m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt 7-7:

- Lòng đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Hè đường: $2,0\text{m} \times 2 = 4,0\text{m}$.

- Đường NB-6: Từ đường NB-4 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 181m, lộ giới rộng 14m, mặt cắt A-A:

- Lòng đường: $7,0m \times 2 = 14,0m$.

- Đường NB-4: Từ đường NB-6 đến đường NB-5, chiều dài đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 227m, lộ giới rộng 12,5m, mặt cắt 8-8:

- Lòng đường: $5,0m \times 2 = 10,0m$.
- Hè đường: $2,25m + 0,0m = 2,25m$.

- Các tuyến đường có lộ giới 8m: là các tuyến đường bao khu thương mại dịch vụ, đường nội bộ trong khu du lịch, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1464m, lộ giới rộng 8m, mặt cắt 9-9:

- Lòng đường: $4,0m \times 2 = 8,0m$.

- Các tuyến đường có lộ giới 6m: là các tuyến đường bao khu biệt thự du lịch, đường nội bộ trong khu du lịch ven biển, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 4571m, lộ giới rộng 6m, mặt cắt 10-10:

- Lòng đường: $3,0m \times 2 = 6,0m$.

- Các tuyến đường có lộ giới 4m: là các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch giáp sườn đồi, có tổng chiều dài các đoạn tuyến qua khu vực nghiên cứu là 1956m, lộ giới rộng 4m, mặt cắt 11-11:

- Lòng đường: $= 4,0m$.

Bảng thống kê đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Kích thước (m)			
		(m)	Vĩa hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng
I	ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH KHU VỰC	7.531				
1	Đường số 1	1.209	10	2	24	36
2	Đường số 2	1.127	10	0	16	26
2	Đường số 3	261	10	0	22	32
10	Đường số 4	274	8	0	8	16
11	Đường số 5	290	8	0	8	16
6	Đường số 6	422	10	0	12	22
12	Đường số 7	254	8	0	8	16
3	Đường số 8	1.325	8	0	12	20
13	Đường số 9	172	8	0	8	16
3	Đường số 10	472	10	0	16	26
7	Đường số 11	425	8	0	12	20
4	Đường số 12	1.051	10	0	16	26
5	Đường số 13	249	10	0	16	26
II	ĐƯỜNG NỘI BỘ	8.956				

STT	Tên đường	Chiều dài	Kích thước (m)			
		(m)	Vĩa hè	Phân cách	Mặt đường	Tổng
1	Đường số 1A	175	10	2	24	36
8	Đường NB-1	147	7	0	10	17
9	Đường NB-2	147	7	0	10	17
14	Đường NB-3	88	4	0	10	14
15	Đường NB-6	181	4	0	10	14
16	Đường NB-4	227	2.25	0	10	12.25
17	Đường 8m	1.464	0	0	8	8
18	Đường 8m	4.571	0	0	6	6
19	Đường 4m	1.956	0	0	4	4
	Tổng cộng	16.487				

11.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Lựa chọn nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho Khu vực thiết kế được lấy từ hệ thống cấp nước của nhà máy nước Ninh Sơn, công suất cần cấp cho khu vực lập quy hoạch khoảng 3.160 m³/ngđ. Nước được lấy trực tiếp từ các đường ống Ø110 hiện có dọc theo các trục đường ĐT.652B & ĐT.651D.

- Trong tương lai, khi nhu cầu dùng nước tăng cao cũng như đồng bộ hạ tầng chung thì sẽ khớp nối cấp nước, hỗ trợ công suất từ nhà máy nước Ngọc Sơn – CS: 60.000 m³/ngđ.

b. Giải pháp đấu nối và áp lực đường ống:

- Nước cấp cho hệ thống cấp nước bên trong Khu du lịch sẽ được đấu nối trực tiếp từ tuyến đường ống Ø110 hiện trạng trên đường ĐT.652B & ĐT.651D, sau đó cấp vào khu vực bể chứa trạm bơm để bơm tăng áp hỗ trợ cấp nước cho khu vực.

- Nước từ các tuyến ống phân phối sau khi đấu nối hoàn toàn đủ áp lực cấp trực tiếp lên các công trình trong khu du lịch. Trong trường hợp áp lực nước không đủ hay không cấp nước liên tục 24/24h, mỗi công trình hay cụm công trình sẽ có biện pháp tăng áp cục bộ và bể nước điều hoà sinh hoạt trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.

c. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước là mạng hỗn hợp, các tuyến ống chính tạo thành mạng vòng, các tuyến ống nhánh tạo thành mạng tia. Bố trí tuyến ống cấp Ø110 trở lên trên các đường trục chính. Bố trí các tuyến ống nhánh Ø63 chạy theo các đường giao thông nội bộ quanh khu đất để cấp nước cho các nhóm nhà và cụm công trình trong khu.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực 10bar.

d. Hệ thống cứu hỏa:

- Lắp chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Dự kiến lắp đặt 27 họng cứu hỏa trong khu vực dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Áp lực của đường ống cấp nước chữa cháy đảm bảo tối thiểu 15m (cột nước tại điểm đầu nối). Khi xảy ra hỏa hoạn hoặc cháy nổ, các xe cứu hỏa đến lấy nước tại các hòng cứu hỏa. Tại các hòng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m. Hòng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống Ø110mm trở lên và bố trí tại các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ là 150m, đồng thời phải tuân theo quy phạm PCCC của Bộ Công an.

- Đối với từng công trình cụ thể tùy theo tính chất và đặc điểm riêng, cần có hệ thống chữa cháy bên trong công trình sao cho phù hợp với tiêu chuẩn quy phạm hiện hành (nghiên cứu thiết kế trong giai đoạn TKKT).

11.4. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng:

a. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp cho Khu du lịch là tuyến trung thế hiện trạng 22kV-477 – 110KV Ninh Thủy công suất 40MVA, đi dọc theo đường ĐT.651D và ĐT.652B.

- Trong tương lai, khu vực lập quy hoạch được hỗ trợ cấp nguồn từ trạm 110KV - Cảng Hòn Khói công suất 2x40 MVA, được xây mới theo quy hoạch phân khu 14.

b. Mạng lưới điện:

*** Mạng lưới cấp điện trong khu quy hoạch bao gồm:**

- Cấp trung thế 22kV.
- Trạm biến áp 22/0,4kV.
- Cấp hạ thế 0,4kV.

*** Lưới trung thế 22kV:**

- Cập nhật lưới trung thế hiện trạng, chỉ di dời một số trụ điện trung thế khi mở mới một số tuyến đường và việc mở rộng lòng lề đường.

- Kéo mới tuyến trung thế dọc theo đường giao thông để cấp điện cho các công trình trong khu du lịch phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu trong tương lai cũng như đảm bảo kế hoạch ngầm hóa lưới điện lực. Tuyến cáp ngầm này cũng được đầu nối với tuyến hiện trạng để cấp điện trong giai đoạn đầu.

- Tuyến trung thế quy hoạch mới được thiết kế đi ngầm mạch kép dự phòng 100% (tương đương mạch vòng vận hành hở), đầu nối từ tuyến ngầm quy hoạch phân khu dọc theo đường ĐT.652B và ĐT.651D, dẫn vào các trạm biến áp quy hoạch mới, cáp được chôn ngầm dọc theo vỉa hè hoặc lòng đường giao thông, để bố trí phù hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan hoặc các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng loại cáp có tiết diện CXV/SE/DSTA/XLPE-3x240mm².

*** Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV:**

- Cập nhật các trạm biến áp hiện có, các trạm khách hàng phục vụ nhu cầu cho các trung tâm dịch vụ, du lịch sẽ được lắp đặt tùy theo nhu cầu thực tế, các phụ tải này sẽ được xác định cụ thể trong các bước sau và chi phí này do mỗi nhà đầu tư thực hiện.

- Trạm biến áp 22/0,4kV sử dụng loại máy biến áp tôn thất thấp (MBA Amorphous với các gam công suất phổ biến như: 400kVA, 560kVA, 630kVA...) đặt trên trụ thép tráng kẽm cao 3m, bảo vệ bằng máy cắt hợp bộ trung thế, vị trí xây trạm là các khu vực công viên cây xanh, vỉa hè, gần trung tâm phụ tải.

- Các trạm biến áp quy hoạch mới sẽ được tiến hành lắp đặt sau này, tùy theo nhu cầu thực tế cũng như lưới điện ngầm được triển khai.

- Thiết kế tủ RMU sẵn sàng kết nối SCADA về Trung tâm điều khiển điện lực qua giao thức truyền thông IEC 60870-5-104. Bố trí các tủ RMU tại các vị trí rẽ nhánh, các ngã giao nhằm đảm bảo an toàn trong việc đấu nối cáp điện và phát triển phụ tải trong tương lai.

- Trạm biến áp cấp điện cho sinh hoạt và công trình dịch vụ của khu du lịch; bên cạnh đó còn cấp nguồn cho chiếu sáng giao thông - công viên cây xanh; định hướng sử dụng loại trạm biến áp hợp khối bố trí trong nhà để tạo mỹ quan cho vực lập quy hoạch.

*** Lưới hạ thế 0,4kV:**

- Khu vực dân cư hiện trạng lân cận, giữ nguyên hệ thống điện hạ áp của hộ dân, chỉ thay đổi vị trí cấp nguồn và hạ ngầm cáp 0,4KV khi tiến hành thực hiện dự án.

- Các công trình quy hoạch mới được cấp điện bởi các tuyến cáp ngầm hạ áp Cvv/XLPE/PVC từ trạm biến áp 22/0,4kV đến các tủ điện phân phối. Các tuyến cáp ngầm đi trong mương đất, các đoạn cáp qua đường giao thông được luồn trong ống thép.

- Các tuyến cáp hạ thế dùng cáp Cvv/XLPE/PVC - 0,6/1kV, tiết diện từ (4x95mm² - 4x120 mm² - 4x150mm²) tùy theo nhu cầu phụ tải. Bán kính cấp điện hạ áp đảm bảo không lớn hơn 500m. Sử dụng giải pháp bù rã trên lưới điện hạ áp.

*** Mương cáp ngầm:**

- Dùng mương kiểu chôn trực tiếp, có tăng cường bảo vệ bằng ống PVC. Bên trên các ống đều có lắp đặt các tấm đan bê tông cốt thép bảo vệ dọc theo các tuyến cáp và biển báo hiệu cáp ngầm. Các đoạn cáp qua đường thì tăng cường bằng ống thép mạ kẽm hoặc bê tông ly tâm thích hợp.

*** Bảo vệ chống sét và nối đất:**

- Đường dây trung hạ áp thực hiện nối đất lặp lại theo quy phạm.

+ Tất cả tủ điện trung hạ áp sử dụng loại vật liệu chống ăn mòn, có độ bền cao. Tủ điện đều phải được nối đất an toàn điện.

- Bảo vệ chống sét cho công trình xây dựng theo quy phạm.

- Hệ thống tiếp đất chống sét được bố trí cọc và dây cáp đồng theo quy phạm hiện hành.

* Đơn vị thiết kế nguồn cung cấp điện, trạm biến áp phụ tải phải có giấy phép hoạt động điện lực.

11.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng:

- Theo tiêu chuẩn chiếu sáng và đảm bảo mỹ quan đô thị, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường trung bình từ 8m - 12m bố trí chiếu sáng một bên, các tuyến đường có chiều rộng lòng đường $\geq 14\text{m}$ bố trí chiếu sáng hai bên.

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp 22/0,4kV thông qua tủ điện chiếu sáng; lưới điện chiếu sáng bố trí đi ngầm trong mương cáp.

- Hệ thống chiếu sáng khu vực dùng loại đèn Led tiết kiệm năng lượng lắp trên trụ thép tráng kẽm dọc theo các trục đường giao thông nội tuyến, khoảng cách trung bình giữa các trụ đèn từ 30m - 35m.

- Phạm vi các đảo giao thông bố trí hệ thống đèn pha Led để tạo điểm nhấn cũng như đảm bảo chiếu sáng bảo vệ về khuya.

- Trụ đèn: Trụ thép côn tròn mạ kẽm, trụ cao 10m (cả cần).

- Cần đèn: Thép mạ kẽm STK60, cao 1,5m, độ vươn xa 1,5m.

- Bóng đèn: Sử dụng đèn Led, có công suất 90(55)W - 220V - IP66.

- Chóa đèn chiếu sáng sử dụng chóa đèn tiết kiệm năng lượng theo quyết định số 13/2008/QĐ-BCT.

- Điều khiển chiếu sáng: Dùng tủ điều khiển tự động hai chế độ (tủ điều khiển sử dụng bộ điều khiển định thời gian kết hợp khởi động từ, tiết giảm, đóng cắt trung gian). Nửa đêm về sáng tiết giảm công suất đèn để tiết kiệm điện năng mà vẫn đảm bảo chiếu sáng với lưu lượng lưu thông thấp hơn, chế độ tiết giảm có thể được lập trình phù hợp.

- Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp chiếu sáng bằng Aptomat MCCB 3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ cho từng đèn bằng cầu chì hoặc MCB 2P đặt tại cửa trụ.

- Mương cáp ngầm:

+ Mương loại 1-2 trục cáp dưới vỉa hè, hình thang, có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống uPVC D42, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt hè hoàn thiện tối thiểu 600mm.

+ Mương loại 1-2 trục cáp bằng đường hình thang có kích thước 350x450x800, cáp được luồn trong ống STK D42 chịu lực để bảo vệ về mặt cơ học, sử dụng lớp cát đệm, lớp gạch thẻ làm dẫu, cáp ngầm chôn sâu cách mặt đường hoàn thiện 800mm.

+ Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: Dùng hệ thống dây đồng trần 11mm² và hệ cọc tiếp địa bằng đồng D16 dài L2500 nối tiếp đất trung tính và tiếp đất an toàn cho các trụ đèn và tủ điều khiển, yêu cầu $R_{td} \leq 10\mu$.

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

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc cho Khu du lịch dựa trên mạng lưới tuyến cáp quang nội hạt hiện có dọc theo đường ĐT.652B và ĐT.651D.

- Hệ thống thông tin liên lạc được ngầm hóa hoàn toàn, nhằm đảm bảo mỹ quan khu vực quy hoạch. Hệ thống có thể cung cấp các dịch vụ cơ bản như: Điện thoại,

truy cập internet và truyền hình cáp. Tất cả các dịch vụ đều được cung cấp dựa vào một đôi dây điện thoại duy nhất kết nối tới từng công trình.

- Dung lượng tính toán của toàn bộ vực thiết kế dựa trên quy mô, tính chất của các công trình trong khu du lịch, làm tròn 13.800 thuê bao.

- Khối lượng quy hoạch của đồ án chỉ gồm phần hạ tầng công bề.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Nguồn cấp thông tin được đầu nối chung với mạng viễn thông khu vực.

- Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường). Cáp được chôn ở độ sâu tối thiểu 0,7m. Để bảo vệ cáp và có thể mở rộng số thuê bao về sau, toàn bộ cáp được luồn trong ống nhựa chịu lực uPVC có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

- Cáp chính thông tin được luồn trong khối ống nhựa uPVC D110 đi ngầm đến các khu chức năng trong khu quy hoạch.

- Khi thi công tuyến cáp thông tin nếu gần với các đường cáp điện lực của khi thì cần phải đảm bảo cáp thông tin phải cách cáp điện lực một khoảng tối thiểu 0,5m về mọi phía. Trong quá trình thi công cần phải tránh ga của hạng mục nước, hay cột điện, cột đèn đường đến vị trí thích hợp.

- Bố trí tủ cáp chính MDF có dung lượng phù hợp nhu cầu từng khu vực. Cáp chính từ tủ cáp MDF sẽ được kết nối với hệ thống mạng cáp của nhà cung cấp dịch vụ, cụ thể là sẽ đầu nối với hệ thống thông tin của trạm Ninh Hải và trạm Hòn Khói.

- Lắp đặt các tuyến cáp, tủ đầu cáp có dung lượng lớn hơn nhu cầu thuê bao để thuận tiện cho nhu cầu phát triển thuê bao sau này.

- Dung lượng các tuyến cáp tùy theo nhu cầu thông tin trên các tuyến.

- Trên các tuyến cáp, bố trí các hộp đầu cáp trong bể cáp để thuận tiện đầu nối cho các thuê bao.

- Phân cáp phối kết nối các tủ cáp phối IDF về tủ cáp chính MDF được luồn trong ống uPVC/D63.

- Phân cáp thuê bao từ các căn hộ, công trình - dịch vụ, trong khu du lịch sẽ được kết nối với các tủ cáp phối đặt nổi trên vỉa hè tại từng cụm công trình. Các tủ cáp này có nhiệm vụ phân phối các đôi dây điện thoại tới các công trình trong từng cụm và được lắp đặt ở giai đoạn triển khai dự án cụ thể.

- Toàn bộ hệ thống cáp được ngầm hóa, các cáp thông tin được nhà mạng địa phương thực hiện tùy theo nhu cầu thực tế.

11.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải & VSMT:

11.7.1. Chỉ tiêu thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt và dịch vụ.

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn được lấy như sau:

- + Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người.ngày.
- + Chất thải rắn dịch vụ: 0,1 tấn/ha.
- Dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn:
- + Tổng lưu lượng nước thải là: $Q = (Q_{sh} + Q_{dv}) \times 0,8 = 2.750 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- + Tổng lượng chất thải rắn hàng ngày: 13,68 tấn/ngày.

Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn

TT	Đối tượng thu gom CTR	Đơn vị tính	Quy mô	Tiêu chuẩn (kg/dvt-ngày)	Lượng CTR (tấn/ngày)
1	Rác thải sinh hoạt	người	10.000	1,0	10,0
2	Dịch vụ	ha	36,84	0,1 tấn/ha	3,68
	Tổng nhu cầu				13,68

11.7.2. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

a. Phương án quy hoạch:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho Khu du lịch là hệ thống hoàn chỉnh, thoát nước riêng biệt với nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong Khu du lịch sau khi được thu gom bằng các cống thoát nước thải dọc theo các đường giao thông nội bộ sẽ được tập trung về các trạm xử lý cục bộ của khu vực quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trong khu du lịch phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn, xây dựng theo đúng quy cách trước khi thải ra hệ thống cống thu gom đường phố; các loại nước tắm, giặt trong sinh hoạt có thể xả thẳng vào hệ thống cống thoát nước thải sau khi đã loại bỏ rác hoàn toàn.

- Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu 14 chưa được đầu tư đồng bộ, giải pháp thu gom và xử lý như sau:

+ Khu vực phía Bắc sẽ được thu gom tập trung về trạm XLNT-02.

+ Khu vực phía Nam thu gom về trạm XLNT-01.

- Trong tương lai, các trạm xử lý nước thải cục bộ dự án sẽ được thay thế và đóng vai trò là các trạm bơm chuyên tiếp để thực hiện đầu nối nước thải khi trạm XLNTSH-4-3 theo quy hoạch phân khu 14 được triển khai.

b. Các yếu tố kỹ thuật:

- Các tuyến cống được thiết kế sao cho tổng chiều dài cống là nhỏ nhất, tránh đặt cống sâu và đào đắp nhiều, đồng thời hạn chế cống băng ngang đường và giao cắt với hệ thống thoát nước mưa.

- Bố trí cống thoát nước thải tuân thủ quy định về khoảng cách đứng, ngang với các công trình ngầm kế cận khác.

- Độ dốc thủy lực nhỏ nhất của từng tuyến cống là: $I_{\min}=1/D$.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu: 0,7m với cống qua đường và 0,5m với cống đi trên vỉa hè và khu cây xanh (tính từ đỉnh cống đến mặt đất).
- Sử dụng chủ yếu là cống HDPE, kích thước $\Phi(200-300)\text{mm}$. Dọc theo tuyến cống hay tại các điểm chuyển hướng, giao nhau, đặt giếng thăm và giếng kiểm tra với khoảng cách $20\div 30\text{m}$.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Cống HDPE D200	m	7.677
2	Cống HDPE D300	m	4.222
3	Trạm bơm nước thải	m ³	2.000
4	Trạm xử lý nước thải	m ³	2.750

11.7.3. Giải pháp thu gom chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác: 2kg/người/ngày cho khách lưu trú; Khách vắng lai và nhân viên phục vụ : 1 kg/người/ngày

- Chất thải rắn: Chất thải rắn chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao ny lông,... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và các loại vỏ lon kim loại, thủy tinh và lượng bùn, rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

- Chất thải rắn trong Khu du lịch sẽ được tổ chức thu gom theo phương án sau: Chất thải rắn phân loại từ nguồn thải (từ căn hộ, công trình dịch vụ,...) → Xe thu gom → Xe chuyên chở chất thải rắn đến bãi tập kết chất thải rắn → Khu Xử lý chất thải rắn tập trung (chôn lấp hợp vệ sinh, sản xuất phân hữu cơ, tái chế chất vô cơ,...).

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu du lịch dự kiến khoảng 13,68 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn sinh hoạt, công trình dịch vụ sẽ được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ và hữu cơ. Chất thải rắn vô cơ thu hồi để tái chế, chất thải rắn hữu cơ được thu hồi về khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Các loại rác thải nguy hại như bóng đèn thủy tinh, giẻ lau có dính dầu nhớt sẽ được thu gom riêng và xử lý chất thải nguy hại.

- Trong khu du lịch xây dựng mạng lưới điểm gom chất thải rắn bao gồm các thùng đựng rác nhỏ 0,33m³ đặt cách nhau trung bình 100m/thùng và các điểm tập kết trong ngày để xe chở rác đến vận chuyển rác về khu xử lý chất rắn chung. Định kỳ sẽ hợp đồng với Công ty môi trường đô thị thu gom, xử lý theo đúng quy định.

12. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

12.1. Đối với tác động xấu:

a. Giai đoạn quy hoạch, thiết kế:

- Các biện pháp quy hoạch xây dựng:

+ Nghiên cứu, bố trí hợp lý các hạng mục công trình dự kiến xây dựng.

+ Tăng cường bố trí riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải nhằm giảm chi phí xử lý nước thải tập trung. Bố trí hệ thống thoát nước mưa, nước thải của các hạng mục xây dựng phù hợp với hệ thống thoát nước đã được định hướng trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

+ Bố trí tỷ lệ diện tích cây xanh cách ly, thảm cỏ, lựa chọn chủng loại cây xanh có tán dày nhằm thanh lọc bụi, giảm ô nhiễm không khí, cải thiện điều kiện vi khí hậu tại khu vực, giảm tiếng ồn. Phủ kín các khu đất trống bằng thảm cỏ và bố trí cây xanh bao bọc xung quanh.

- Các giải pháp thiết kế và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Áp dụng các giải pháp kỹ thuật chuẩn bị đất xây dựng hợp lý, phù hợp địa chất công trình và cho phép giảm thiểu chi phí san lấp mặt bằng, giảm thiểu ô nhiễm và hạn chế các hiện tượng ứ đọng, ngập úng, sinh lầy trong quá trình thi công xây dựng.

+ Áp dụng các giải pháp kiến trúc xây dựng phù hợp theo các tiêu chuẩn áp dụng cho khu du lịch đô thị, các công trình thương mại dịch vụ.

+ Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy trình quy phạm trong thiết kế xây dựng cơ bản của nhà nước, lựa chọn các giải pháp đầu tư xây dựng hiệu quả và hợp lý, đồng thời cho phép phòng ngừa tốt ô nhiễm môi trường.

b. Không chế ô nhiễm trong giai đoạn thi công:

- Không chế ô nhiễm bụi:

+ Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu phải che phủ bạt hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh, hạn chế tốc độ lưu thông trên đường.

+ Có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường thi công.

+ Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm.

+ Các phương tiện vận chuyển thường xuyên bảo trì, đăng kiểm theo định kỳ.

- Không chế tiếng ồn và rung:

Để giảm bớt tiếng ồn và rung, cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như búa máy, máy khoan, máy đào,...không được hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

- Không chế ô nhiễm chất thải rắn:

+ Các loại chất thải rắn trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, xà bần, sắt, thép,... phải được tập trung vào bãi chứa quy định. Có thể sử dụng để san lấp các hố trũng.

+ Rác sinh hoạt không được để chung với rác xây dựng, không được đốt trong công trường, phải được thu gom mỗi ngày.

- Không chế ô nhiễm nước thải:

+ Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, ximăng rơi vãi trên mặt đất được thu gom chảy vào các rãnh thoát nước mưa tập trung vào hồ chứa tạm thời.

+ Sử dụng các công trình vệ sinh tạm thời để tránh phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân ra bên ngoài trong quá trình thi công.

c. Giai đoạn hoạt động:

- Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt từ các công trình dịch vụ, văn phòng, nhà ăn, nhà vệ sinh,... sẽ được xử lý sơ bộ bằng hầm tự hoại 03 ngăn, sau đó dẫn vào đường ống thoát nước thải sinh hoạt riêng để đưa đến trạm bơm nước thải và bơm tập trung về trạm xử lý cục bộ của dự án.

+ Thường xuyên kiểm tra các hệ thống đường ống thoát nước thải ngầm trong khu vực để kiểm soát kịp thời các sự cố rò rỉ đường ống thấm thấu vào mạch ngầm gây ô nhiễm nguồn nước ngầm.

- Biện pháp xử lý chất thải rắn:

+ Cần phải phân loại các nguồn chất thải ngay tại nguồn phát sinh.

+ Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận, không để xảy ra tình trạng các thùng chứa chất thải bị phân hủy bởi nước mưa và ánh sáng mặt trời.

+ Hợp đồng với Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Ninh Hòa đến vận chuyển rác thải về khu xử lý tập trung.

- Biện pháp xử lý chất thải rắn nguy hại:

+ Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận.

+ Định kỳ sẽ thực hiện chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định.

12.2. Đối với sự cố cháy nổ, sự cố môi trường:

a. Phòng chống cháy nổ:

- Trong quá trình thiết kế và xây dựng, đơn vị thi công dự án phải tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình (TCVN 3890:2023).

- Trong quá trình hoạt động của dự án cũng cần phải có biện pháp hỗ trợ phòng ngừa và hạn chế đến mức thấp nhất của cải vật chất khi có sự cố xảy ra.

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy tại tất cả các khu vực xây dựng công trình, dịch vụ công cộng... các trụ chữa cháy phải đặt dọc theo đường giao thông, khoảng cách các trụ không quá 150m.

- Các thiết bị điện phải tính toán dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, phải có thiết bị bảo vệ quá tải. Dây điện phải đi ngầm, được bảo vệ kỹ.

- Các mô tơ điện đều phải có hộp che chắn bảo vệ, đảm bảo không cho bụi, giấy rơi vào.

b. Các biện pháp hỗ trợ khác:

Ngoài các giải pháp kỹ thuật là chủ yếu, có tính chất quyết định để làm giảm nhẹ ô nhiễm gây tác hại cho con người và môi trường. Thực hiện các biện pháp hỗ trợ khác để góp phần hạn chế ô nhiễm và cải tạo môi trường như:

- Giáo dục ý thức vệ sinh môi trường cho toàn thể nhân dân. Thực hiện thường xuyên và có khoa học các chương trình vệ sinh, quản lý chặt chẽ các nguồn gây ô nhiễm, tổ chức tốt mạng lưới thu gom rác thải.
- Hướng dẫn người dân thực hiện các quy định an toàn về điện, phòng chống cháy nổ kết hợp với các biện pháp thưởng phạt thích đáng với các cá nhân không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ đã ban hành.
- Tổ chức thực hiện trồng cây xanh ven biển và dọc theo các đường giao thông để tạo bóng mát, điều hòa môi trường vi khí hậu cho khu du lịch.
- Tổ chức tưới cây, rửa đường định kỳ nhằm hạn chế bụi bặm và cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường.

Điều 2. Nội dung Đồ án điều chỉnh quy hoạch kèm theo Quyết định này thay thế hoàn toàn nội dung đồ án đã được UBND tỉnh Khánh Hoà phê duyệt tại Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018.

Công ty Cổ phần Phương Mai chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, tài liệu, vị trí, quy mô, diện tích đề xuất quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cho phép; căn cứ quy hoạch chi tiết được duyệt để làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định; thực hiện công khai đồ án quy hoạch theo quy định; đồng thời, liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn thủ tục liên quan về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính,... đảm bảo tuân thủ và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các phòng: Quy hoạch - Xây dựng và Môi trường, Kế hoạch - Đầu tư và Xúc tiến, Doanh nghiệp - Giám sát Đầu tư; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phương Mai và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;(VBĐT)
- UBND tỉnh;(VBĐT)
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;(VBĐT)
- UBND phường Đông Ninh Hoà;(VBĐT)
- Công ty Cổ phần Phương Mai;
- Lưu: VT, QHXDMT, HTM. (10)

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phan Châu Vinh

Phụ lục
Bảng so sánh Quy hoạch sử dụng đất
Theo Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 và điều chỉnh đợt này.
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-KKTKCN ngày /8/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp)

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
1	A	Khu trung tâm	11,3758	7,01	1	F+A	Đất công trình dịch vụ du lịch	9,6625	6,00	Điều chỉnh
	A 1	Sân lễ hội	0,8977			F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,8317	0,52	
	A 2	Nhà hàng 1000 chỗ, khu ẩm thực ngoài trời	2,293			F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ du lịch 04	2,4377	1,53	
	A 3	Nhà biểu diễn 3000 chỗ	3,0105			F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	2,8985	1,81	
	A 4	Khách sạn 5* 400 phòng	4,1167			A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	2,4613	1,54	
	A 5	Nhà điều hành	1,0579			F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	1,0333	0,65	
2	B	Khu du lịch nghỉ dưỡng chữa bệnh	34,109	21,01	2	KHU 2		33,7279	21,10	Điều chỉnh
3	C+D		42,4009	26,12	3	TIÊU KHU C	Đất công trình dịch vụ du lịch	40,7958	25,54	Điều chỉnh
3.1	C	Khu Việt Nam thu nhỏ	19,6423	12,1	3.1	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,3629	3,36	
						C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	0,0622	0,04	
						C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	0,1257	0,08	
3.2	D	Khu vui chơi giải trí	22,7586	14,02	3.2	C1+C2	Đất công trình dịch vụ du lịch			
3.2.1	D1	Công viên nước + vui chơi	9,0494			C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	0,6673	0,42	
						C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	0,5127	0,32	
						C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	0,3005	0,19	
						C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	0,4065	0,25	
						C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	0,1645	0,10	
						C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	0,5045	0,32	
						C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	0,2829	0,18	
						C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	0,1938	0,12	
						C2.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02 (khu vui chơi)	7,3611	4,61	
3.2.2	D2	Trại ngựa (săn sóc, giải trí)	3,0387		3.4	C2.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	2,5402	1,59	
3.2.3	D3	Triển đồi	10,6705		3.5	C3+C4	Đất cây xanh			
						C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1,4519	0,91	

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
						C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	14,6197	9,10	
						C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	0,7899	0,49	
						C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1,4473	0,91	
						C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	0,2598	0,16	
						C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng-01	0,1797	0,11	
						C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng-02	1,8690	1,17	
					3.6	C5.TG.01	Đất tôn giáo (Đình Đông Cát)	0,1164	0,07	
					3.7	C5.TG.02	Đất tôn giáo (Đình Đông Hải)	0,1269	0,08	
					3.8	GT	Giao thông nội bộ	1,4504	0,91	
5	E	Khu hội họp	17,9403	11,05	4	TIÊU KHU B		19,1835	12,00	Điều chỉnh
					4.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	0,5658	0,35	
					4.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	3,6651	2,29	
					4.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	1,3580	0,85	
					4.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	0,8998	0,56	
					4.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	2,1749	1,36	
					4.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	1,4996	0,94	
					4.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	1,3024	0,81	
					4.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	1,4325	0,90	
					4.9	B2.BX.01	Đất bãi xe	2,1840	1,37	
					4.10	B3.TG.01	Đình Bình Tây	0,0748	0,05	
					4.11	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	0,1178	0,07	
					4.12	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,5212	0,33	
					4.13	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	0,2463	0,15	
					4.14	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	0,0614	0,04	
					4.15	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	0,1064	0,07	
					4.16	GT	Giao thông nội bộ	2,9735	1,86	
6	F	Khu thương mại dịch vụ	5,7585	3,55	5	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5,8803	3,68	Điều chỉnh
7	G	Khu resort	29,8923	18,41	6			24,2522	15,18	Điều chỉnh
7.1	G1	Khu resort G1	10,5057		6.1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	9,2524	5,79	
7.2	G2	Khu resort G2	7,2383		6.2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	5,6414	3,53	
7.3	G3	Khu resort G3	6,2412		6.3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,7413	2,97	
7.4	G4	Khu resort G4	5,9071		6.4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	4,6171	2,89	
8	H	Khu xử lý nước thải	1,0318	0,64	7	A8	Khu xử lý nước thải	0,4176	0,26	Điều chỉnh

Quy hoạch 1/500 đã duyệt theo Quyết định số 567/QĐ-UBND					Quy hoạch điều chỉnh					Ghi chú
Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	
			(Ha)	(%)				(Ha)	(%)	
9	H1	Trạm biến áp 110/22Kv, công nghệ GIS	0,21	0,13						Điều chỉnh
10	I	Công trình dịch vụ công cộng khu vực	0,6622	0,41						Điều chỉnh
11	J	Công viên, cổng chào, biểu tượng	0,1963	0,12	8	G1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,2911	0,18	Điều chỉnh
12	K	Hạ tầng chính	18,7551	11,55						Điều chỉnh
12.1		Giao thông động	17,8387		9	GT	Giao thông	17,5811	11,00	Điều chỉnh
					9.1	GT	Giao thông đối ngoại Khu A	5,9204	3,70	
					9.2	GT	Giao thông đối ngoại Khu B	2,2234	1,39	
					9.3	GT	Giao thông đối ngoại Khu C	4,3255	2,71	
					9.4	GT	Giao thông đối ngoại Khu F	4,8555	3,04	
					9.5	GT	Giao thông đối ngoại Khu G	0,2563	0,16	
12.2		Bãi xe công cộng	0,8733		10	A7	Bãi xe	0,6239	0,39	Điều chỉnh
12.3		Đất trồng cây xanh phân tán	0,0431		11	A6	Đất cây xanh	7,4104	4,64	Điều chỉnh
					11.1	A6.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	0,1899	0,12	
					11.2	A6.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	7,2205	4,52	
		TỔNG CỘNG	162,3322	100,00				159,8263	100,00	

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	251.479	15,73
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	373.190	23,35
2.1	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (biệt thự - shophouse)</i>	129.901	8,13
2.2	<i>Đất nhà điều hành</i>	5.511	0,34
2.3	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch (giải trí)</i>	237.778	14,88
3	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	4.761	0,30
4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	522.397	32,69
5	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	39.045	2,44
6	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	291.768	18,26
6.1	<i>Đường giao thông khu vực (bàn giao)</i>	204.583	12,80
6.2	<i>Đường giao thông nội bộ</i>	87.185	5,45
7	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	37.148	2,32
8	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	5.199	0,33
9	MẶT NƯỚC, HỒ CẢNH QUAN	9.121	0,57
10	BÃI CÁT	64.156	4,01
TỔNG		1.598.263	100

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
KHU 1			1.260.984	78,90	-	-	-	-	-
TIỂU KHU A			410.858	25,71	-	-	-	-	-
1	A1	Đất công trình dịch vụ du lịch	92.524	5,79	25 %	-	23.018	46.446	0,50
1.1	A1.BT	Đất biệt thự du lịch	36.062	2,26	60	2	21.637	43.274	1,20
1.1.1	A1.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	3.003	0,19	60	2	1.802	3.604	1,20
1.1.2	A1.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	3.030	0,19	60	2	1.818	3.636	1,20
1.1.3	A1.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.907	0,12	60	2	1.144	2.288	1,20
1.1.4	A1.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	905	0,06	60	2	543	1.086	1,20
1.1.5	A1.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.418	0,09	60	2	851	1.702	1,20
1.1.6	A1.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.227	0,08	60	2	736	1.472	1,20
1.1.7	A1.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	3.521	0,22	60	2	2.113	4.225	1,20
1.1.8	A1.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	3.524	0,22	60	2	2.114	4.229	1,20
1.1.9	A1.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	2.882	0,18	60	2	1.729	3.458	1,20
1.1.10	A1.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	2.415	0,15	60	2	1.449	2.898	1,20
1.1.11	A1.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	2.394	0,15	60	2	1.436	2.873	1,20
1.1.12	A1.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	2.246	0,14	60	2	1.348	2.695	1,20
1.1.13	A1.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	2.045	0,13	60	2	1.227	2.454	1,20
1.1.14	A1.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.998	0,13	60	2	1.199	2.398	1,20
1.1.15	A1.BT.15	Đất biệt thự du lịch 15	2.047	0,13	60	2	1.228	2.456	1,20
1.1.16	A1.BT.16	Đất biệt thự du lịch 16	1.500	0,09	60	2	900	1.800	1,20
1.2	A1.ĐH.01	Đất nhà điều hành	2.239	0,14	40	3	896	2.687	1,20
1.3	A1.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	36.464	2,28	-	-	459	459	0,02
1.3.1	A1.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	22.953	1,44	2	1	459	459	0,02
1.3.2	A1.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.788	0,11	-	-	-	-	-
1.3.3	A1.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	4.053	0,25	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
1.3.4	A1.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	2.196	0,14	-	-	-	-	-
1.3.5	A1.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.737	0,11	-	-	-	-	-
1.3.6	A1.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.638	0,10	-	-	-	-	-
1.3.7	A1.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.513	0,09	-	-	-	-	-
1.3.8	A1.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	586	0,04					
1.4	A1.MN	Mặt nước	2.436	0,15	-	-	-	-	-
1.5	A1.BX	Đất bãi xe	1.301	0,08	2	1	26	26	0,02
1.6	A1.GT	Đường giao thông nội bộ	14.022	0,88	-	-	-	-	-
2	A2	Đất công trình dịch vụ du lịch	56.414	3,53	24%	-	13.390	26.833	0,48
2.1	A2.BT	Đất biệt thự du lịch	21.320	1,33	60	2	12.792	25.584	1,20
2.1.1	A2.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.805	0,11	60	2	1.083	2.166	1,20
2.1.2	A2.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.775	0,11	60	2	1.065	2.130	1,20
2.1.3	A2.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.758	0,11	60	2	1.055	2.110	1,20
2.1.4	A2.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.733	0,11	60	2	1.040	2.080	1,20
2.1.5	A2.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.113	0,07	60	2	668	1.336	1,20
2.1.6	A2.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.088	0,07	60	2	653	1.306	1,20
2.1.7	A2.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.051	0,07	60	2	631	1.261	1,20
2.1.8	A2.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.964	0,12	60	2	1.178	2.357	1,20
2.1.9	A2.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.921	0,12	60	2	1.153	2.305	1,20
2.1.10	A2.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.885	0,12	60	2	1.131	2.262	1,20
2.1.11	A2.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.843	0,12	60	2	1.106	2.212	1,20
2.1.12	A2.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.207	0,08	60	2	724	1.448	1,20
2.1.13	A2.BT.13	Đất biệt thự du lịch 13	1.165	0,07	60	2	699	1.398	1,20
2.1.14	A2.BT.14	Đất biệt thự du lịch 14	1.012	0,06	60	2	607	1.214	1,20
2.2	A2.ĐH.01	Đất nhà điều hành	813	0,05	40	3	325	976	1,20
2.3	A2.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21.910	1,37	-	-	238	238	0,02
2.3.1	A2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.895	0,74	2	1	238	238	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
2.3.2	A2.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.353	0,08	-	-	-	-	-
2.3.3	A2.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.332	0,08	-	-	-	-	-
2.3.4	A2.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	949	0,06	-	-	-	-	-
2.3.5	A2.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.581	0,16	-	-	-	-	-
2.3.6	A2.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.426	0,09	-	-	-	-	-
2.3.7	A2.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.388	0,09	-	-	-	-	-
2.3.8	A2.CX.08	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 08	986	0,06	-	-	-	-	-
2.4	A2.MN	Mặt nước	1.255	0,08	-	-	-	-	-
2.5	A2.BX	Đất bãi xe	1.753	0,11	2	1	35	35	0,02
2.6	A2.GT	Đường giao thông nội bộ	9.363	0,59	-	-	-	-	-
3	A3	Đất công trình dịch vụ du lịch	47.413	2,97	22%	-	10.601	20.853	0,44
3.1	A3.BT	Đất biệt thự du lịch	16.346	1,02	60	2	9.808	19.615	1,20
3.1.1	A3.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.213	0,08	60	2	728	1.456	1,20
3.1.2	A3.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.319	0,08	60	2	791	1.583	1,20
3.1.3	A3.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.345	0,08	60	2	807	1.614	1,20
3.1.4	A3.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.5	A3.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.558	0,10	60	2	935	1.870	1,20
3.1.6	A3.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.1.7	A3.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	743	0,05	60	2	446	892	1,20
3.1.8	A3.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.355	0,08	60	2	813	1.626	1,20
3.1.9	A3.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.744	0,11	60	2	1.046	2.093	1,20
3.1.10	A3.BT.10	Đất biệt thự du lịch 10	1.417	0,09	60	2	850	1.700	1,20
3.1.11	A3.BT.11	Đất biệt thự du lịch 11	1.535	0,10	60	2	921	1.842	1,20
3.1.12	A3.BT.12	Đất biệt thự du lịch 12	1.350	0,08	60	2	810	1.620	1,20
3.2	A3.ĐH.01	Đất nhà điều hành	556	0,03	40	3	222	667	1,20
3.3	A3.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.614	1,10	-	-	493	493	-
3.3.1	A3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.364	0,09	2	1	27	27	0,02

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
3.3.2	A3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	1.420	0,09	-	-	-	-	-
3.3.3	A3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.312	0,08	-	-	-	-	-
3.3.4	A3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	8.356	0,52	5	1	418	418	0,05
3.3.5	A3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.394	0,15	2	1	48	48	0,02
3.3.6	A3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.228	0,08	-	-	-	-	-
3.3.7	A3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.540	0,10	-	-	-	-	-
3.4	A3.MN	Đất mặt nước	890	0,06	-	-	-	-	-
3.5	A3.BX	Đất bãi xe	3.887	0,24	2	1	78	78	0,02
3.6	A3.GT	Đường giao thông nội bộ	8.120	0,51	-	-	-	-	-
4	A4	Đất công trình dịch vụ du lịch	46.171	2,89	23%	-	10.768	21.715	0,47
4.1	A4.BT	Đất biệt thự du lịch	16.785	1,05	60	2	10.071	20.142	1,20
4.1.1	A4.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.2	A4.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.3	A4.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.4	A4.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	1.849	0,12	60	2	1.109	2.219	1,20
4.1.5	A4.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	1.847	0,12	60	2	1.108	2.216	1,20
4.1.6	A4.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	1.728	0,11	60	2	1.037	2.074	1,20
4.1.7	A4.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	1.943	0,12	60	2	1.166	2.332	1,20
4.1.8	A4.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	1.941	0,12	60	2	1.165	2.329	1,20
4.1.9	A4.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.936	0,12	60	2	1.162	2.323	1,20
4.2	A4.ĐH.01	Đất nhà điều hành	1.095	0,07	40	3	438	1.314	1,20
4.3	A4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	17.947	1,12	-	-	230	230	0,02
4.3.1	A4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	11.481	0,72	2	1	230	230	0,02
4.3.2	A4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	873	0,05	-	-	-	-	-
4.3.3	A4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	1.381	0,09	-	-	-	-	-
4.3.4	A4.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.286	0,08	-	-	-	-	-
4.3.5	A4.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	1.601	0,10	-	-	-	-	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
4.3.6	A4.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	1.325	0,08	-	-	-	-	-
4.4	A4.MN	Mặt nước	1.432	0,09	-	-	-	-	-
4.5	A4.BX	Đất bãi xe	1.471	0,09	2	1	29	29	0,02
4.6	A4.GT	Đường giao thông nội bộ	7.441	0,47	-	-	-		
5	A5	Đất công trình dịch vụ du lịch	24.613	1,54	24%	-	5.971	12.054	0,49
5.1	A5.BT	Đất biệt thự du lịch	9.061	0,57	60	2	5.437	10.873	1,20
5.1.1	A5.BT.01	Đất biệt thự du lịch 01	1.223	0,08	60	2	734	1.468	1,20
5.1.2	A5.BT.02	Đất biệt thự du lịch 02	1.216	0,08	60	2	730	1.459	1,20
5.1.3	A5.BT.03	Đất biệt thự du lịch 03	1.112	0,07	60	2	667	1.334	1,20
5.1.4	A5.BT.04	Đất biệt thự du lịch 04	756	0,05	60	2	454	907	1,20
5.1.5	A5.BT.05	Đất biệt thự du lịch 05	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.6	A5.BT.06	Đất biệt thự du lịch 06	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.7	A5.BT.07	Đất biệt thự du lịch 07	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.8	A5.BT.08	Đất biệt thự du lịch 08	918	0,06	60	2	551	1.102	1,20
5.1.9	A5.BT.09	Đất biệt thự du lịch 09	1.082	0,07	60	2	649	1.298	1,20
5.2	A5.ĐH.01	Đất nhà điều hành	808	0,05	40	3	323	970	1,20
5.3	A5.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.295	0,58	-	-	198	198	0,02
5.3.1	A5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	156	0,01	-	-	-	-	-
5.3.2	A5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	9.139	0,62	2	1	198	198	-
5.4	A5.MN	Mặt nước	792	0,05	-	-	-	-	-
5.5	A5.BX	Đất bãi xe	657	0,04	2	1	13	13	0,02
5.6	A5.GT	Đường giao thông nội bộ	4.000	0,25	-	-	-	-	-
6	A6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	74.104	4,64	-	-	1.444	1.444	-
6.1	A6.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	1.899	0,12	-	-	-	-	-
6.2	A6.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	72.205	4,52	2	1	1.444	1.444	0,02
7	A7	Đất bãi xe	6.239	0,39	2	1	125	125	0,02
8	A8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4.176	0,26	5	2	209	418	0,10

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
9	GT	Đường giao thông	59.204	3,70	-	-	-	-	-
TIÊU KHU B			214.069	13,39	-	-	-	-	-
1	B1	Đất công trình dịch vụ	128.981	8,07	-	-	51.592	746.728	5,79
1.1	B1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	5.658	0,35	40	3	2.263	6.790	1,20
1.2	B1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	36.651	2,29	40	15	14.660	219.906	6,00
1.3	B1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	13.580	0,85	40	15	5.432	81.480	6,00
1.4	B1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	8.998	0,56	40	15	3.599	53.988	6,00
1.5	B1.DV.05	Đất công trình dịch vụ 05	21.749	1,36	40	15	8.700	130.494	6,00
1.6	B1.DV.06	Đất công trình dịch vụ 06	14.996	0,94	40	15	5.998	89.976	6,00
1.7	B1.DV.07	Đất công trình dịch vụ 07	13.024	0,81	40	15	5.210	78.144	6,00
1.8	B1.DV.08	Đất công trình dịch vụ 08	14.325	0,90	40	15	5.730	85.950	6,00
2	B2.BX.01	Đất bãi xe	21.840	1,37	5	1	1.092	1.092	0,05
3	B3.TG.01	Đình Bình Tây	748	0,05	60	1	449	449	0,60
4	B4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng 01	1.178	0,07	-	-	-	-	-
5	B5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	9.353	0,59	5	1	468	468	0,05
5.1	B5.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	5.212	0,33	5	1	261	261	0,05
5.2	B5.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	2.463	0,15	5	1	123	123	0,05
5.3	B5.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	614	0,04	5	1	31	31	0,05
5.4	B5.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	1.064	0,07	5	1	53	53	0,05
6	GT	Đường giao thông	51.969	3,25	-	-	-	-	-
6.1	B.GT	Giao thông nội bộ	29.735	1,86	-	-	-	-	-
6.2	GT	Giao thông khu vực	22.234	1,39	-	-	-	-	-
TIÊU KHU C			451.213	28,23	-	-	-	-	-
1	C1	Đất công trình dịch vụ du lịch	30.327	1,90	-	-	20.808	41.616	1,34
1.1	C1.BT.01	Đất biệt thự du lịch	6.673	0,42	60	2	4.004	8.008	1,20
1.2	C1.BT.02	Đất biệt thự du lịch	5.127	0,32	60	2	3.076	6.152	1,20
1.3	C1.BT.03	Đất biệt thự - shophouse	3.005	0,19	90	2	2.705	5.409	1,80

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
1.4	C1.BT.04	Đất biệt thự - shophouse	4.065	0,25	90	2	3.659	7.317	1,80
1.5	C1.BT.05	Đất biệt thự du lịch	1.645	0,10	60	2	987	1.973	1,20
1.6	C1.BT.06	Đất biệt thự du lịch	5.045	0,32	60	2	3.027	6.054	1,20
1.7	C1.BT.07	Đất biệt thự du lịch	2.829	0,18	60	2	1.697	3.395	1,20
1.8	C1.BT.08	Đất biệt thự du lịch	1.938	0,12	60	2	1.163	2.326	1,20
2	C2	Đất công trình dịch vụ du lịch (khu vui chơi)	152.642	9,55	-	-	61.057	122.114	0,80
2.1	C2.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch 01	25.402	1,59	40	2	10.161	20.322	0,80
2.2	C2.DV.02	Đất công trình dịch vụ du lịch 02	73.611	4,61	40	2	29.444	58.889	0,80
2.3	C2.DV.03	Đất công trình dịch vụ du lịch 03	53.629	3,36	40	2	21.452	42.903	0,80
3	C3	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	187.566	11,68	-	-	4.144	4.144	-
3.1	C3.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	14.519	0,91	5	1	726	726	0,05
3.2	C3.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	146.198	9,15	2	1	2.924	2.924	0,02
3.3	C3.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	7.899	0,49	2	1	158	158	0,02
3.4	C3.CX.04	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 04	14.473	0,91	2	1	289	289	0,02
3.5	C3.CX.05	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 05	2.598	0,16	-	-	-	-	-
3.6	C3.CX.06	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 06	622	0,04	-	-	-	-	-
3.7	C3.CX.07	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 07	1.257	0,08	5	1	63	63	0,05
4	C4	Đất cây xanh chuyên dụng	20.487	1,28	-	-	-	-	-
4.1	C4.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng-01	1.797	0,11	-	-	-	-	-
4.2	C4.CD.02	Đất cây xanh chuyên dụng-02	18.690	1,17	-	-	-	-	-
5	C5	Đất tôn giáo	2.433	0,15	-	-	1.460	1.460	0,60
5.1	C5.TG.01	Đình Đông Cát	1.164	0,07	60	1	698	698	0,60
5.2	C5.TG.02	Đình Đông Hải	1.269	0,08	60	1	761	761	0,60
6	GT	Đất giao thông	57.759	3,61	-	-	-	-	-
6.1	C.GT	Giao thông nội bộ	14.504	0,91	-	-	-	-	-
6.2	GT	Giao thông khu vực	43.255	2,71	-	-	-	-	-
TIÊU KHU F			179.370	11,22	-	-	49.415	658.970	-

TT	KÍ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	TẦNG CAO	DTXD/1 SÀN (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	HSSDD
1	F1	Đất công trình dịch vụ	122.498	7,66	-	-	48.999	658.554	-
1.1	F1.DV.01	Đất công trình dịch vụ 01	58.803	3,68	40	15	23.521	352.818	6,00
1.2	F1.DV.02	Đất công trình dịch vụ 02	10.333	0,65	40	12	4.133	49.598	4,80
1.3	F1.DV.03	Đất công trình dịch vụ 03	28.985	1,81	40	12	11.594	139.128	4,80
1.4	F1.DV.04	Đất công trình dịch vụ 04	24.377	1,53	40	12	9.751	117.010	4,80
2	F2.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	8.317	0,52	5	1	416	416	0,05
3	GT	Đường giao thông khu vực	48.555	3,04	-	-	-	-	-
TIỂU KHU G			5.474	0,34	5	1	274	274	0,05
1	G1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.911	0,18	5	1	146	146	0,05
2	GT	Đường giao thông khu vực	2.563	0,16					
KHU 2			337.279	21,10	-	-	-	-	-
TIỂU KHU D			212.591	13,30	-	-	12.125	23.302	
1	D1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	27.943	1,75	40	2	11.177	22.354	0,80
2	D2.TG.01	Miếu Đông Hải	1.580	0,10	60	1	948	948	0,60
3	D3.CD.01	Đất cây xanh chuyên dụng	17.380	1,09	-	-	-	-	-
4	D4.CX	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	136.916	8,57	-	-	-	-	-
4.1	D4.CX.01	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 01	97.888	6,12	-	-	-	-	-
4.2	D4.CX.02	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 02	38.828	2,43	-	-	-	-	-
4.3	D4.CX.03	Đất cây xanh sử dụng hạn chế 03	200	0,01	-	-	-	-	-
5	GT	Đường giao thông khu vực	28.772	1,80	-	-	-	-	-
TIỂU KHU E			124.688	7,80	-	-	23.491	46.368	0,37
1	E1.DV.01	Đất công trình dịch vụ du lịch	57.193	3,58	40	2	22.877	45.754	0,80
2	E2.HTKT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	1.023	0,06	60	1	614	614	0,60
3	E3.BC.01	Bãi cát	64.156	4,01	-	-	-	-	-
4	E4.BC.01	Mặt nước ven biển	2.316	0,14					
TỔNG CỘNG (KHU 1 + KHU 2)			1.598.263	100,00					



SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM QUAN TRẮC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐTMÁNH HÒA

Địa chỉ: 99A Trần Quý Cáp, phường Tây Nha Trang, Khánh Hòa

Tel: (0258) 3811026



PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Số: 00496/2025

- Tên dự án : **Khu du lịch Dốc Lết Phương Mai**
- Địa chỉ : Phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- Vị trí thu mẫu : Khu vực dự án
- Thời gian thu mẫu : 22/7/2025
- Loại mẫu : Nước dưới đất
- Số lượng mẫu : 05 mẫu
- Ký hiệu mẫu : Xem phần kết quả thử nghiệm
- Ngày trả kết quả : 01/8/2025
- Thời gian lưu mẫu : 07 ngày kể từ ngày trả kết quả

KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Nước dưới đất

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN 09:2023/BTN MT
			ĐTM- NDD-25- 060	ĐTM- NDD-25- 061	ĐTM- NDD-25- 062	ĐTM- NDD-25- 063	ĐTM- NDD-25- 064	
1	pH	TCVN 6492:2011	7,0	6,9	7,0	6,9	7,0	5,8-8,5
2	Coliform(MPN/100ml)	SMEWW 9221 B:2023	3.500	1.600	920	240	5.400	3
3	Nitrat* (tính theo N) (mg/l)	TCVN 6180 : 1996	0,40	2,74	3,09	2,98	2,54	15

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN 09:2023/BTN MT
			ĐTM- NĐĐ-25- 060	ĐTM- NĐĐ-25- 061	ĐTM- NĐĐ-25- 062	ĐTM- NĐĐ-25- 063	ĐTM- NĐĐ-25- 064	
4	Amoni*(tính theo N) (mg/l)	SMEWW 4500 NH ₃ B&F:2023	0,046	0,039	0,033	0,037	0,041	1
5	Chỉ số pecmanganat* (mg/l)	TCVN 6186:1996	3,9	2,6	1,6	1,0	1,6	4
6	TDS* (mg/l)	HDCV 12	1.850	960	650	372	132	1.500
7	Độ cứng* (tính theo CaCO ₃) (mg/l)	SMEWW 2340.C:2023	520	608	536	340	140	500
8	Asen (As)** (mg/l)	SMEWW 3114B:2023	0,0025	KPH MDL=0,00050	0,00093	KPH MDL=0,00050	0,002	0,05
9	Cloride* (mg/l)	SMEWW 4500 Cl ⁻ .B:2023	1.200	170	165	76	22	250
10	Nitrit* (mg/l)	SMEWW 4500 NO ₂ ⁻ .B:2023	0,760	0,008	0,292	0,006	0,004	1
11	Fluoride* (mg/l)	SMEWW 4500 F ⁻ .B&D:2023	0,6	0,4	0,4	0,4	0,2	1
12	Sulfate* (mg/l)	SMEWW 4500 SO ₄ ²⁻ .E:2023	81,2	191	159	68,6	4,1	400
13	Pb* (mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	0,0025	KPH MDL=0,002	KPH MDL=0,002	KPH MDL=0,002	0,0026	0,01
14	Cu* (mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	0,0040	0,0031	0,0028	0,0025	0,0025	1
15	Mn* (mg/l)	SMEWW 3111.B:2023	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	KPH MDL=0,03	0,5
16	Fe* (mg/l)	SMEWW 3500-Fe.B:2023	0,286	0,130	0,125	0,101	0,267	5

Ghi chú:

1. Các kết quả ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được thử nghiệm

2. (*): Chỉ tiêu được công nhận VILAS

3. (**): Chỉ tiêu sử dụng nhà thầu phụ Vimcerts 075

4. Các ký hiệu:

ĐTM-NĐĐ-25-060 Tại giếng đào phía bắc dự án. Tọa độ: N:12.576112°;E:109.241196°

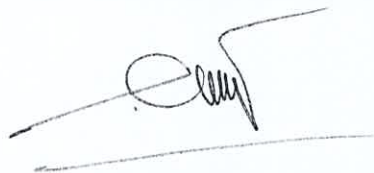
ĐTM-NĐĐ-25-061 Tại giếng nước hộ ông Nguyễn Văn Liêm, TDPI, p. Đông Ninh Hòa, Khánh Hòa. Tọa độ: N:12.574046°;E:109.236551°

ĐTM-NĐĐ-25-062 Tại giếng nước bà Hoa, khu dân cư phía Đông dự án, P. Đông Ninh Hòa, Khánh Hòa. Tọa độ: N:12.573384°;E:109.235987°

ĐTM-NĐĐ-25-063 Tại giếng nước hộ kinh doanh Biển Tiên, p. Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Tọa độ: N:12.570343°;E:109.234509°

ĐTM-NĐĐ-25-064 Tại giếng nước hộ ông Ngô Xứng, TDP9 Đông Cát, p. Đông Ninh. Tọa độ: N:12.554860°;E:109.227031°
QCVN 09:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất
KPH: Không phát hiện; MDL: Ngưỡng phát hiện của phương pháp

Phó trưởng phòng Quan trắc



Lê Xuân Tiến

GIÁM ĐỐC



Đông Thị Quyên



SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM QUAN TRẮC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐTMÁNH HÒA

Địa chỉ: 99A Trần Quý Cáp, phường Tây Nha Trang, Khánh Hòa

Tel: (0258) 3811026



PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Số: 00494/2025

- Tên dự án : **Khu du lịch Dốc Lết Phương Mai**
- Địa chỉ : Phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- Vị trí thu mẫu : Khu vực dự án
- Thời gian thu mẫu : 22/7/2025
- Loại mẫu : Không khí, Tiếng ồn
- Số lượng mẫu : 05 mẫu
- Ký hiệu mẫu : Xem phân kết quả thử nghiệm
- Ngày trả kết quả : 01/8/2025
- Thời gian lưu mẫu : 07 ngày kể từ ngày trả kết quả

KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Không khí

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-KK-25-050	ĐTM-KK-25-051	ĐTM-KK-25-052	ĐTM-KK-25-053	ĐTM-KK-25-054	
1	Nhiệt độ (°C)	QCVN 46:2022/BTNMT	33,9	33,8	34,3	34,8	35,5	-
2	Độ ẩm (%)		67,1	67,0	66,7	66,6	65,3	-
3	Tốc độ gió (m/s)		0,9	0,7	0,6	0,6	0,5	-
4	Bụi (TSP) (µg/Nm ³)	TCVN 5067:1995	62	79	90	31	49	300 (+)

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-KK-25-050	ĐTM-KK-25-051	ĐTM-KK-25-052	ĐTM-KK-25-053	ĐTM-KK-25-054	
5	SO ₂ (µg/Nm ³)	TCVN 5971 : 1995	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	350 (+)
6	NO ₂ (µg/Nm ³)	TCVN 6137:2009	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	200 (+)
7	CO (µg/Nm ³)	HDCV 60	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	30.000 (+)

Tiếng ồn

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-TO-25-065	ĐTM-TO-25-066	ĐTM-TO-25-067	ĐTM-TO-25-068	ĐTM-TO-25-069	
1	Tiếng ồn (L _{Aeq} , dBA)	TCVN 7878-2:2018	58,3	60,4	62,1	61,5	62,4	70 ⁽⁺⁺⁾

Ghi chú:

1. Các kết quả ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được thử nghiệm

2. (*): Chỉ tiêu được công nhận VILAS

3. (**): Chỉ tiêu sử dụng nhà thầu phụ Vimcerts 075

4. Các ký hiệu:

ĐTM-KK-25-050; ĐTM-TO-25-065: Phía Bắc dự án. Tọa độ: N:12.576514°; E:109.242123°

ĐTM-KK-25-051; ĐTM-TO-25-066: KDC phía Đông dự án, TDP1 Đông Hải, phường Đông Ninh Hòa. Tọa độ: N:12.574114°; E:109.236824°

ĐTM-KK-25-052; ĐTM-TO-25-067: Tại phía Tây Bắc KDC TDP1 Đông Hải, p. Đông Ninh Hòa. Tọa độ: N:12.573697°; E:109.234133°

ĐTM-KK-25-053; ĐTM-TO-25-068: Trên đường giao thông phía Tây Bắc dự án (đường đi TDP1 Đông Hải), gần khu nuôi trồng thủy sản, làm muối.
Tọa độ: N:12.573753°; E:109.230580°

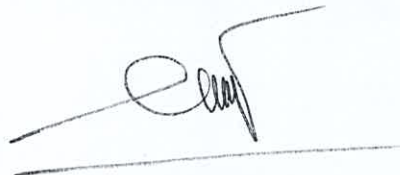
ĐTM-KK-25-054; ĐTM-TO-25-069: Khu vực dân cư, đường giao thông phía Đông ngoài dự án. Tọa độ: N:12.570116°; E:109.232155°

(+): QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí

(++): QCVN 26:2010/BTNMT - Từ 6 giờ đến 21 giờ : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn

KPH: Không phát hiện; MDL: Ngưỡng phát hiện của phương pháp

Phó trưởng phòng Quan trắc



Lê Xuân Tiên

GIÁM ĐỐC



Đông Thị Quyên



SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM QUAN TRẮC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐTMÁNH HÒA

Địa chỉ: 99A Trần Quý Cáp, phường Tây Nha Trang, Khánh Hòa

Tel: (0258) 3811026



PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Số: 00495/2025

- Tên dự án : **Khu du lịch Dốc Lết Phương Mai**
- Địa chỉ : Phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- Vị trí thu mẫu : Khu vực dự án
- Thời gian thu mẫu : 22/7/2025
- Loại mẫu : Nước biển
- Số lượng mẫu : 05 mẫu
- Ký hiệu mẫu : Xem phân kết quả thử nghiệm
- Ngày trả kết quả : 01/8/2025
- Thời gian lưu mẫu : 07 ngày kể từ ngày trả kết quả



KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Nước biển

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN 10:2023/ BTNMT Vùng biển ven bờ
			ĐTM- NB-25- 055	ĐTM- NB-25- 056	ĐTM- NB-25- 057	ĐTM- NB-25- 058	ĐTM- NB-25- 059	
1	pH	TCVN 6492:2011	7,9	8,0	8,0	8,1	8,0	6,5-8,5
2	DO (mg/l)	TCVN 7325:2016	5,3	5,4	5,3	5,4	5,3	≥ 5
3	TSS* (mg/l)	SMEWW 2540.D:2023	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	KPH MDL=6	50

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN 10:2023/ BTNMT Vùng biển ven bờ
			ĐTM- NB-25- 055	ĐTM- NB-25- 056	ĐTM- NB-25- 057	ĐTM- NB-25- 058	ĐTM- NB-25- 059	
4	Coliform (MPN/100ml)	SMEWW 9221 B:2023	5.400 ✓	79	540	350	130	1.000
5	Amoni*(tính theo N) (mg/l)	SMEWW 4500 NH ₃ B&F:2023	0,033	0,037	0,031	0,039	0,035	0,1
6	Photphat*(mg/l)	SMEWW 4500 P.E:2023	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	0,2
7	Floride*(mg/l)	SMEWW4500- F.B&D:2023	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,5
8	As** (mg/l)	SMEWW 3114B:2023	0,0081	0,0062	0,0074	0,007	0,0061	0,02
9	Cd*(mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	KPH MDL=0,0005	0,005
10	Pb* (mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	0,0024	0,0026	0,0024	0,0052	0,0028	0,05
11	Tổng Cr*(mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	KPH MDL=0,0016	0,1
12	Cu* (mg/l)	SMEWW 3113.B:2023	0,0056	0,0032	0,0053	0,0057	0,0034	0,02
13	Zn* (mg/l)	SMEWW 3111.C:2023	0,045	0,032	0,034	0,022	0,034	0,1
14	Mn* (mg/l)	SMEWW 3111.C:2023	0,08	0,13	0,12	0,11	0,12	0,5
15	Fe* (mg/l)	SMEWW 3500-Fe:2023	0,047	KPH MDL=0,04	KPH MDL=0,04	0,052	0,042	0,5
16	Hg** (mg/l)	SMEWW 3112B:2023	0,0002	0,00018	0,00014	0,00016	0,00017	0,0005
17	Dầu mỡ khoáng (mg/l)	SMEWW 5520B&F:2023	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	KPH MDL=1,1	5,0

Ghi chú:

1. Các kết quả ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được thử nghiệm

2. (*): Chỉ tiêu được công nhận VILAS

3. (**): Chỉ tiêu sử dụng nhà thầu phụ Vimcerts 075

4. Các ký hiệu:

ĐTM-NB-25-055 Vùng biển phía Đông Bắc dự án. Tọa độ: N:12.578018°;E:109.244099°

ĐTM-NB-25-056 Vùng biển gần khu dân cư phía Đông Bắc dự án. Tọa độ: N:12.573315°;E:109.236904°

ĐTM-NB-25-057 Vùng biển khu dân cư phía Đông dự án. Tọa độ: N:12.569289°;E:109.235380°

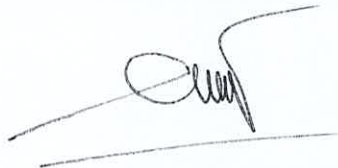
DTM-NB-25-058 Vùng biển gần KDC phía Đông dự án, gần khu du lịch Serene Days. Tọa độ: N:12.564428°;E:109.233333°

DTM-NB-25-059 Vùng biển phía Nam dự án, giáp ranh các Resort phía nam dự án. Tọa độ: N:12.553971°;E:109.231618°

QCVN 10:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển

KPH: Không phát hiện; MDL: Ngưỡng phát hiện của phương pháp

Phó trưởng phòng Quan trắc



Lê Xuân Tiên

GIÁM ĐỐC



Đông Thị Quyên





SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM QUAN TRẮC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐTMÁNH HÒA

Địa chỉ: 99A Trần Quý Cáp, phường Tây Nha Trang, Khánh Hòa

Tel: (0258) 3811026



PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Số: 00497/2025

- Tên dự án : **Khu du lịch Dốc Lết Phương Mai**
- Địa chỉ : Phường Đồng Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- Vị trí thu mẫu : Khu vực dự án
- Thời gian thu mẫu : 23/7/2025
- Loại mẫu : Không khí, Tiếng ồn
- Số lượng mẫu : 05 mẫu
- Ký hiệu mẫu : Xem phần kết quả thử nghiệm
- Ngày trả kết quả : 01/8/2025
- Thời gian lưu mẫu : 07 ngày kể từ ngày trả kết quả

KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

Không khí

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-KK-25-070	ĐTM-KK-25-072	ĐTM-KK-25-074	ĐTM-KK-25-076	ĐTM-KK-25-078	
1	Nhiệt độ (°C)	QCVN 46:2022/BTNMT	34,8	34,5	35,3	34,8	35,5	-
2	Độ ẩm (%)		67,8	67,7	67,7	67,5	67,6	-
3	Tốc độ gió (m/s)		0,7	0,6	0,5	0,5	0,4	-

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-KK-25-070	ĐTM-KK-25-072	ĐTM-KK-25-074	ĐTM-KK-25-076	ĐTM-KK-25-078	
4	Bụi (TSP) ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	TCVN 5067:1995	KPH MDL=30	38	45	KPH MDL=30	59	300 ⁽⁺⁾
5	SO ₂ ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	TCVN 5971 : 1995	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	KPH MDL=11	350 ⁽⁺⁾
6	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	TCVN 6137:2009	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	KPH MDL=7	200 ⁽⁺⁾
7	CO ($\mu\text{g}/\text{Nm}^3$)	HDCV 60	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	KPH MDL=3.450	30.000 ⁽⁺⁾

Tiếng ồn

STT	Tên chỉ tiêu	Phương pháp thử nghiệm	Giá trị					QCVN
			ĐTM-TO-25-071	ĐTM-TO-25-073	ĐTM-TO-25-075	ĐTM-TO-25-077	ĐTM-TO-25-079	
1	Tiếng ồn (L _{Aeq} , dBA)	TCVN 7878-2:2018	60,9	59,9	60,8	59,9	60,4	70 ⁽⁺⁺⁾

Ghi chú:

1. Các kết quả ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu được thử nghiệm

2. (*): Chỉ tiêu được công nhận VILAS

3. Các ký hiệu:

ĐTM-KK-25-070; ĐTM-TO-25-071: Phía Đông dự án, gần KDL Serene Days. Tọa độ: N:12.565376°;E:109.231526°

ĐTM-KK-25-072; ĐTM-TO-25-073: Phía Đông Nam dự án, giáp ranh TTC Resort. Tọa độ: N:12.554010°;E:109.229673°

ĐTM-KK-25-074; ĐTM-TO-25-075: KDC Phía Nam Dự án, gần văn phòng Ban quản lý dự án. Tọa độ: N:12.559486°;E:109.227024°

ĐTM-KK-25-076; ĐTM-TO-25-077: KDC Phía Nam Dự án. Tọa độ: N:12.559822°;E:109.220709°

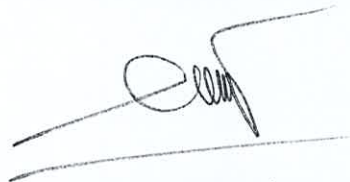
ĐTM-KK-25-078; ĐTM-TO-25-079: Khu dân cư phía Tây dự án, tiếp giáp đường DT1A. Tọa độ: N:12.563789°;E:109.217941°

(+): QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí

(++): QCVN 26:2010/BTNMT - Từ 6 giờ đến 21 giờ : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn

KPH: Không phát hiện; MDL: Ngưỡng phát hiện của phương pháp

Phó trưởng phòng Quan trắc



Lê Xuân Tiến

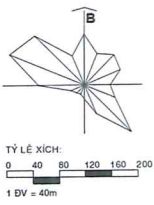
GIÁM ĐỐC



Đông Thị Quyên

PHƯỜNG ĐÔNG NINH HÒA - TỈNH KHÁNH HÒA
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500) KHU DU LỊCH DỐC LẾT - PHƯỜNG MAI

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, ĐẤT XÂY DỰNG
VÀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

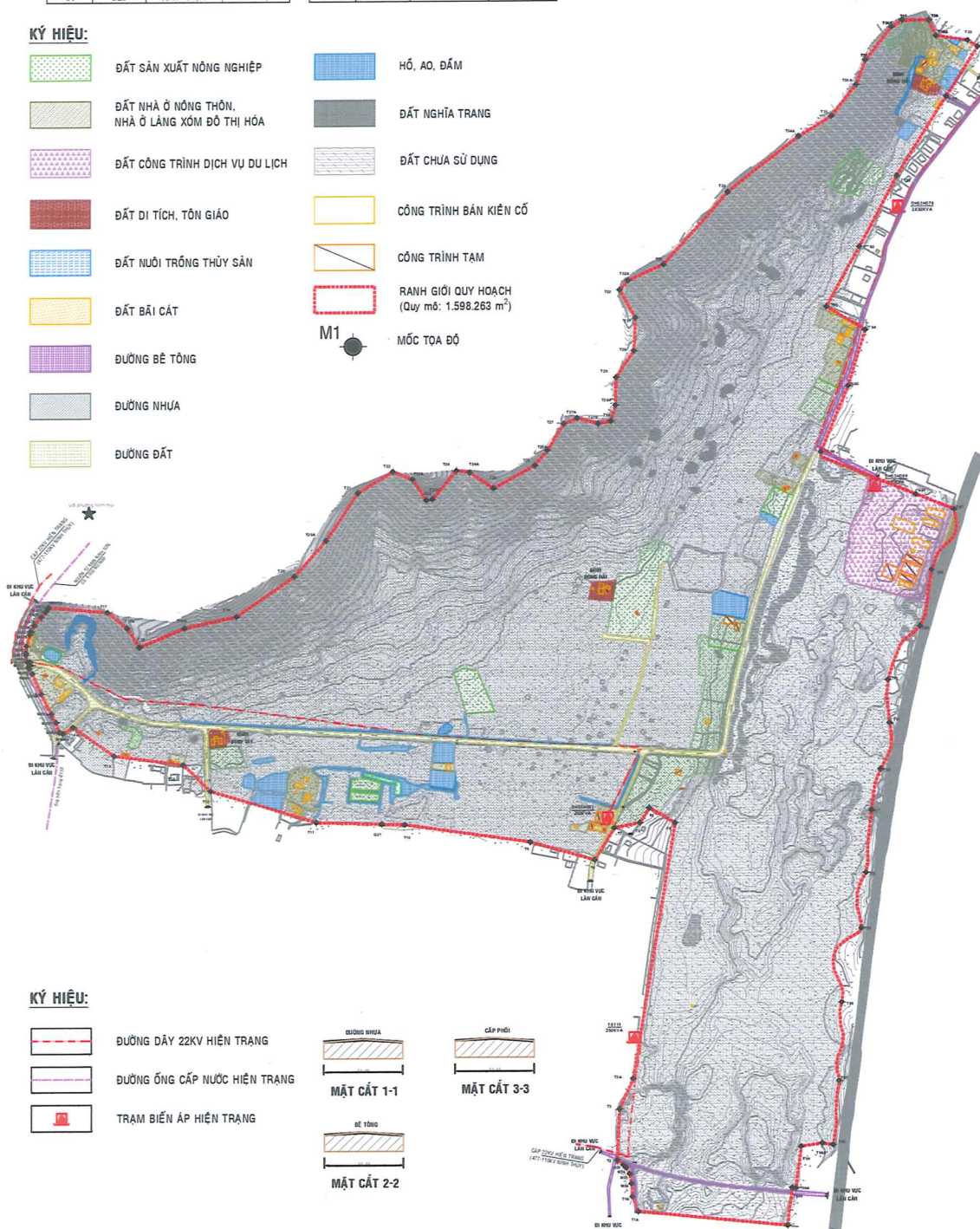


BẢNG THỐNG KÊ MỐC TỌA ĐỘ

TT	Tên mốc	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)	TT	Tên mốc	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)	TT	Tên mốc	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
1	T1	1388491.85	606305.83	61	T26	1389827.24	605859.99	121	M6	1391286.52	607830.82
2	T1A	1388516.93	606042.63	62	T26A	1389853.87	605882.00	122	M7	1391243.37	607798.99
3	T1B	1388541.98	606032.24	63	T27	1389899.82	605911.22	123	T63A	1391198.69	607764.72
4	M34	1388565.30	606030.85	64	T27A	1389909.62	605934.63	124	T63B	1391228.94	607643.27
5	M35	1388582.43	606027.78	65	T27B	1389900.21	605971.97	125	T63C	1391046.14	607550.49
6	M36	1388594.00	606021.09	66	T28	1389904.49	605994.03	126	T63D	1391003.67	607720.25
7	M37	1388598.16	606016.16	67	T28A	1389921.13	606002.13	127	T65	1390987.38	607785.89
8	T2	1388607.01	606005.27	68	T29	1389980.98	606003.00	128	T66	1390946.35	607775.82
9	T3	1388695.71	606009.67	69	T30	1390027.49	606034.64	129	T67	1390922.35	607820.34
10	T3A	1388749.29	606033.86	70	T31	1390085.43	606037.03	130	T68	1390854.64	607875.79
11	T4	1389198.60	606017.16	71	T32	1390134.90	606009.10	131	T69	1390809.11	607937.66
12	T5	1389223.90	606045.13	72	T32A	1390151.54	606024.17	132	T70	1390804.48	607982.03
13	T6	1389199.32	606045.13	73	T33	1390179.53	606086.12	133	T71	1390746.20	607975.02
14	T7	1389190.14	606000.07	74	T34	1390305.26	606092.23	134	T72	1390733.13	607918.38
15	T8	1389134.04	605966.11	75	T34A	1390400.04	606241.13	135	T72A	1390734.18	607954.50
16	T9	1389166.44	605852.44	76	T35	1390434.89	606381.88	136	T73	1390783.80	607579.77
17	T10	1389197.44	605630.75	77	T35A	1390491.34	606425.48	137	T74	1390786.70	607470.31
18	G21	1389198.49	605590.47	78	T36	1390534.57	606441.98	138	T75	1390820.84	607470.31
19	T11	1389201.51	605475.00	79	T36A	1390592.79	606487.16	139	T76	1390827.28	607363.13
20	T12	1389256.43	605288.60	80	T37	1390603.94	606506.41	140	T77	1390812.10	607208.35
21	T13	1389302.08	605240.33	81	T38	1390604.23	606553.58	141	M10A	1390788.85	607145.00
22	T14	1389318.56	605119.21	82	T38A	1390576.98	606565.72	142	M10B	1390821.72	607121.44
23	T14A	1389370.72	605046.56	83	T39	1390568.40	606621.51	143	M10C	1390775.95	607057.57
24	M495A	1389359.11	605028.53	84	T40D	1390771.77	606794.92	144	M10D	1390751.45	607032.98
25	M493	1389361.59	605022.25	85	T40E	1390779.52	606823.28	145	M10E	1390722.62	607012.17
26	M492	1389379.24	605016.55	86	T40F	1390782.40	606850.18	146	M10F	1390715.58	607007.55
27	M491	1389394.99	605008.36	87	T40G	1390782.29	606883.16	147	T79A	1390724.92	606981.58
28	M490	1389430.71	604990.59	88	T40H	1390793.70	606947.57	148	T80	1390762.54	606875.68
29	M489	1389467.10	604973.96	89	T40I	1390834.75	606999.20	149	T80A	1390761.06	606834.96
30	M488	1389475.92	604968.98	90	T41	1390854.53	607000.24	150	T80B	1390753.83	606804.09
31	M487	1389480.33	604967.39	91	T42	1390880.46	607025.99	151	T82A	1390557.20	606639.32
32	M485	1389482.61	604970.71	92	T42A	1390878.54	607047.12	152	T82	1390469.14	606583.93
33	M484	1389487.73	604969.74	93	T43	1390906.87	607101.07	153	T82	1390330.68	606496.90
34	M482	1389487.81	604964.74	94	T44	1390971.70	607133.30	154	T82	1390209.77	606431.18
35	M481	1389499.68	604962.57	95	T45	1390976.70	607198.65	155	T83	1390103.37	606373.02
36	M480	1389502.33	604963.14	96	T45A	1390989.72	607212.18	156	T84	1390062.13	606441.54
37	M479	1389515.03	604963.47	97	T46	1391099.61	607220.94	157	T85	1389964.23	606411.51
38	M478	1389534.10	604969.56	98	T46A	1391097.97	607261.53	158	T86	1389948.93	606363.59
39	M477	1389538.57	604971.56	99	T47	1391172.68	607319.14	159	G33	1389774.69	606530.43
40	M476	1389539.25	604971.85	100	T48	1391276.04	607382.89	160	T87	1389748.10	606598.21
41	M475	1389549.59	604977.70	101	T49	1391345.12	607387.06	161	T88	1389640.88	606558.55
42	M474	1389564.03	604990.45	102	T49A	1391354.93	607405.30	162	T89	1389540.87	606538.10
43	M473	1389573.12	604997.85	103	T49B	1391353.13	607460.30	163	T90	1389450.06	606482.07
44	M472	1389578.58	605002.02	104	T50	1391371.83	607500.13	164	T91	1389372.84	606485.08
45	M471A	1389581.25	605002.88	105	T51	1391419.60	607554.43	165	T92	1389289.94	606468.73
46	T17	1389571.23	605106.96	106	T52	1391391.43	607654.08	166	T93	1389218.66	606452.92
47	T17A	1389543.73	605141.73	107	T52A	1391395.75	607740.18	167	T94	1389110.34	606443.18
48	T18	1389512.24	605163.17	108	T53	1391385.29	607793.08	168	T95	1389011.87	606435.18
49	T18A	1389543.36	605242.57	109	T54	1391360.60	607819.70	169	T96	1388883.42	606400.84
50	T19	1389562.96	605334.67	110	T55	1391476.34	607905.43	170	T97	1388744.09	606396.73
51	T20	1389634.08	605436.34	111	T55A	1391590.33	607843.57	171	T98	1388632.14	606386.00
52	T20A	1389697.37	605492.37	112	T56	1391675.51	607797.35	172	T98A	1388634.91	606365.68
53	T21	1389780.99	605548.13	113	T57	1391673.52	607835.28	173	T99	1388629.60	606329.90
54	T22	1389817.17	605609.67	114	T58	1391888.78	607876.02	174	T99A	1388555.85	606320.21
55	T22A	1389803.78	605644.77	115	T59	1391553.74	607911.55	175	T99B	1388556.73	606314.06
56	T23	1389768.10	605668.76	116	M1	1391504.95	607931.29				
57	T23A	1389769.78	605679.67	117	M2	1391461.57	607931.29				
58	T24	1389818.85	605721.78	118	M3	1391413.81	607920.85				
59	T24A	1389815.46	605745.48	119	M4	1391368.24	607896.67				
60	T25	1389788.15	605787.07	120	M5	1391332.28	607869.19				

KÝ HIỆU:

	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP		HỒ, AO, ĐÀM
	ĐẤT NHÀ Ở NÔNG THÔN, NHÀ Ở LÃNG XOM ĐÔ THỊ HÒA		ĐẤT NGHĨA TRANG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH		ĐẤT CHỨA SỬ DỤNG
	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO		CÔNG TRÌNH BÀN KIẾN CỐ
	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN		CÔNG TRÌNH TAM
	ĐẤT BÃI CÁT		RAMH GIỚI QUY HOẠCH (Quy mô: 1.598.263 m ²)
	ĐƯỜNG BÊ TÔNG		MỐC TỌA ĐỘ
	ĐƯỜNG NHỰA		
	ĐƯỜNG ĐẤT		



BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT LÃNG XOM, DÂN CƯ NÔNG THÔN	3,57	2,23
2	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	5,99	3,75
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	2,82	1,76
4	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	0,54	0,34
5	ĐẤT CHỨA SỬ DỤNG	132,54	82,93
6	ĐẤT NGHĨA TRANG	1,05	0,66
7	ĐẤT BÃI CÁT	7,28	4,55
8	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN	1,26	0,79
9	HỒ, AO, ĐÀM	2,51	1,57
10	ĐẤT GIAO THÔNG	2,27	1,43
TỔNG		159,83	100,00

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG CÁC LOẠI CÔNG TRÌNH

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	SỐ LƯỢNG (CÔNG TRÌNH)	DIỆN TÍCH (m ²)
1	CÔNG TRÌNH TAM	34	5405
2	CÔNG TRÌNH BÀN KIẾN CỐ	70	4600
TỔNG		104	10005

KÝ HIỆU:

	ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN TRẠNG		MẶT CẮT 1-1
	ĐƯỜNG ống CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG		MẶT CẮT 3-3
	TRẠM BIẾN ÁP HIỆN TRẠNG		MẶT CẮT 2-2

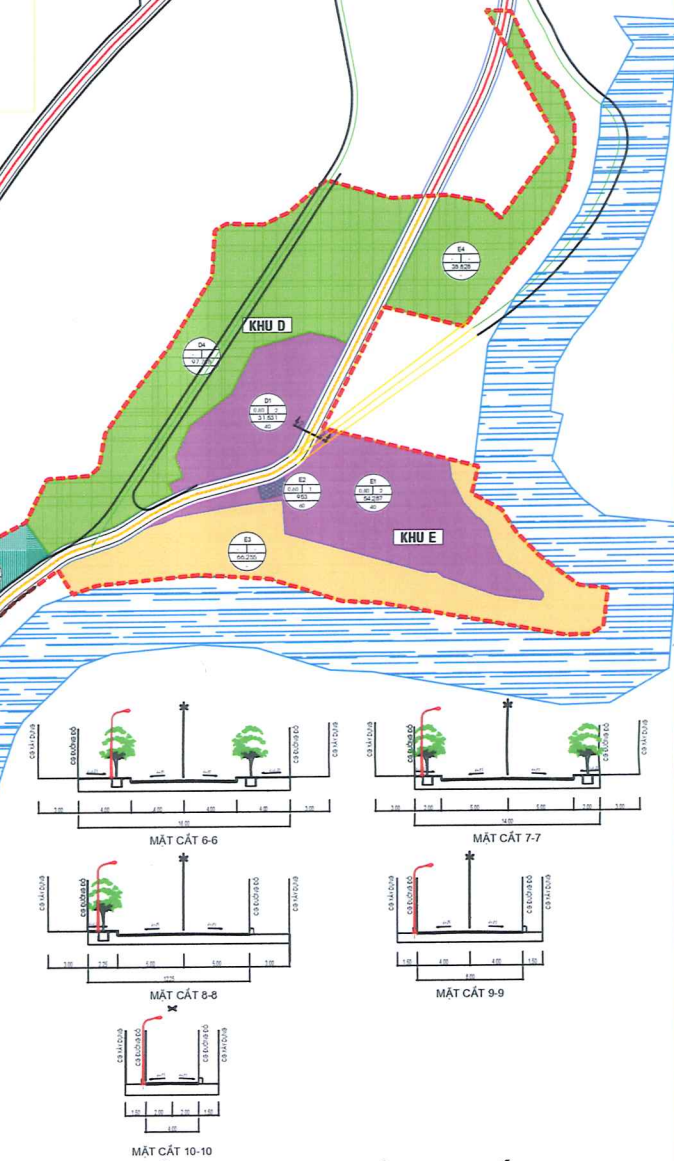
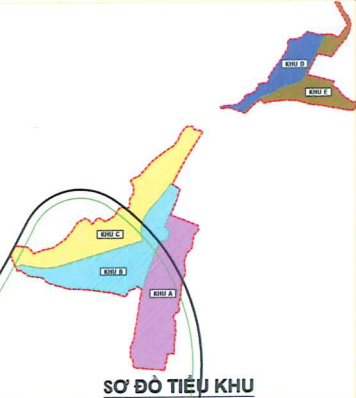
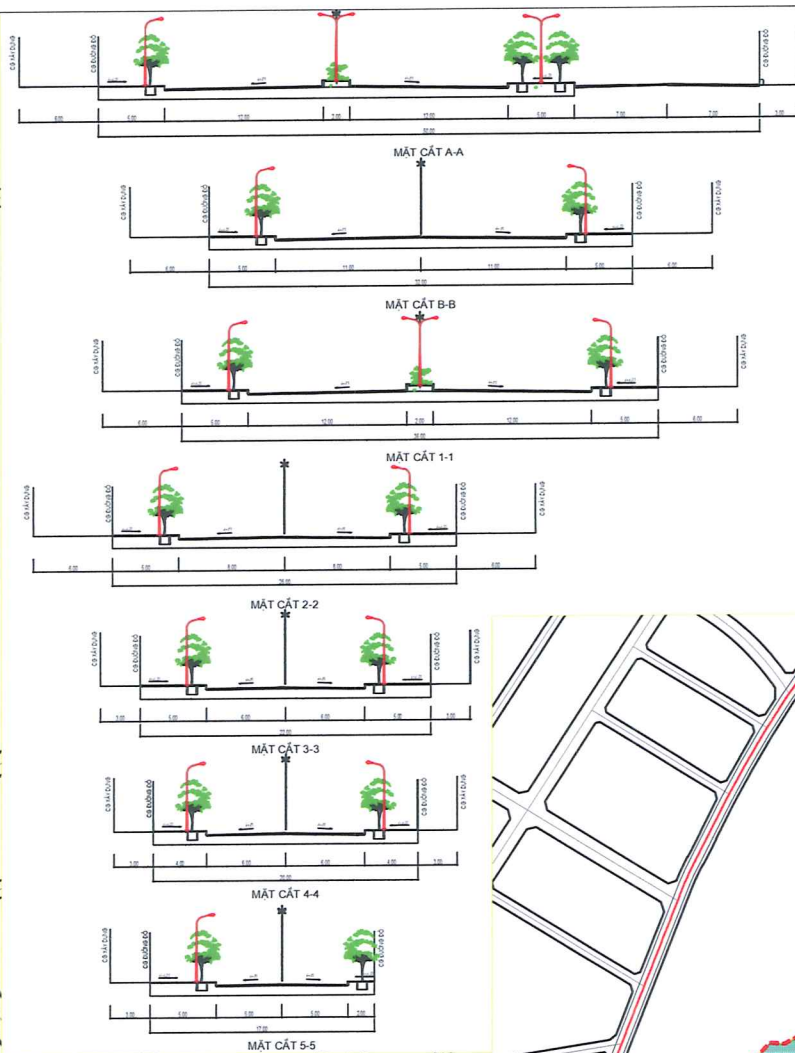


TỶ LỆ XÍCH:

0 40 80 120 160 200

1 ĐV = 40m

TT	KIẾU	LOẠI BÁT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MỖD TỌA (m)	TÀNG CỎ TỌA ĐA	ĐIỂM 1 SÀN (m)	TỔNG DIỆN TẦNG SÀN (m ²)	HÌNH DẠNG
THUẬN KHU A									
1	A1	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	418,95	25,7	15m	3	65,65	135,95	0,33
1	A1BT	Bệt hall tầng 1	105,00	6,63	34m	-	16,12	87,35	1,20
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ	39,97	2,4	0	2	21,65	45,92	1,20
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ	4,57	0,2	0	2	2,72	5,67	1,20
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ	247,50	15,3	0	2	39,5	207,5	0,33
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ	3,28	0,2	-	-	-	-	-
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ	14,20	0,8	2	1	32	18	0,33
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	417,4	25,6	15m	3	65,65	135,95	0,33
1	A1BT	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	4,30	0,3	-	-	-	-	-
2	A2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	56,43	3,53	34m	3	17,87	27,13	0,33
2	A2BT	Bệt hall tầng 1	112,1	6,9	0	2	17,87	20,56	0,33
2	A2BT	Bệt cầu thang dịch vụ	10,06	0,6	0	3	4,95	14,47	1,30
2	A2BT	Bệt cầu thang dịch vụ	16,06	1,0	2	1	30	30	1,30
2	A2BT	Bệt cầu thang dịch vụ	3,72	0,2	-	-	-	-	-
2	A2BT	Bệt hall tầng 1	17,01	1,1	2	1	31	34	0,33
2	A2BT	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	153,4	9,6	15m	3	30,65	108,9	0,66
3	A3BT	Bệt hall tầng 1	110,5	6,9	0	2	24,65	18,12	1,30
3	A3BT	Bệt cầu thang dịch vụ	2,70	0,16	0	3	3,88	2,40	1,30
3	A3BT	Bệt cầu thang dịch vụ	33,08	2,0	2	1	72	27	0,33
3	A3BT	Bệt cầu thang dịch vụ	1,00	0,06	-	-	-	-	-
3	A3BT	Bệt hall tầng 1	3,60	0,2	2	1	7	7	0,33
4	A4	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	461,71	28,8	35m	3	11,44	23,87	0,67
4	A4BT	Bệt hall tầng 1	17,56	1,0	0	2	10,33	20,77	1,30
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	1,24	0,07	0	2	2,02	2,02	1,30
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	15,34	0,9	1	3	30	30	0,33
4	A4BT	Bệt hall tầng 1	1,24	0,07	-	-	-	-	-
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	1,74	0,1	2	1	11	11	0,33
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	459,7	28,7	35m	3	11,44	23,87	0,67
4	A4BT	Bệt hall tầng 1	22,63	1,4	35m	3	6,07	13,30	0,63
4	A4BT	Bệt hall tầng 1	2,43	0,15	0	2	1,65	1,48	1,30
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	4,91	0,3	40	2	30	30	0,33
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	8,24	0,5	2	1	148	148	0,33
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ	1,47	0,09	-	-	-	-	-
4	A4BT	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	456,7	28,6	35m	3	11,44	23,87	0,67
4	A4BT	Bệt hall tầng 1	13,17	0,8	-	-	-	-	-
THUẬN KHU B									
1	B1	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	393,84	24,57	35m	16	108,66	1,47	1,70
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	5,00	0,3	40	3	2,00	0,00	1,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	26,60	1,6	40	14	14,00	1,60	1,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	13,17	0,8	40	6	6,01	0,11	1,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	2,02	0,1	40	14	5,90	0,08	0,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	21,52	1,3	40	12	1,63	1,26	1,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	14,66	0,9	40	6	1,68	0,75	0,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	14,62	0,9	40	14	5,70	0,13	0,30
2	B2	Bệt cầu thang dịch vụ và du lịch	12,57	0,8	40	14	4,30	0,25	



STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	481.426	30,12
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	249.795	15,63
3	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH	382.602	23,94
4	ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO	4.788	0,30
5	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	39.030	2,44
6	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	294.369	18,42
7	ĐẤT BÀI ĐỖ XE	36.740	2,30
8	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	6.848	0,43
9	HỒ, AO, ĐÀM	77.621	4,86
10	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	25.044	1,57
	TỔNG	1.598.263	100,00

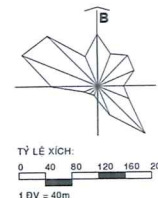
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ		ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH		HỒ, AO ĐẦM
	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO		ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG		RANH GIỚI TIỂU KHU
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG		RANH GIỚI QUY HOẠCH (Quy mô: 1.598.263 m ²)

A: KỶ HIỆU LÔ ĐẤT
B: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
C: TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)
D: DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M^2)
E: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)



SỞ XÂY DỰNG KHÁNH HÒA
TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG KHÁNH HÒA
ĐỊA CHỈ: 165 THỐNG NHẤT, NHÀ TRANG - KHÁNH HÒA. ĐT: 0258 3820991 - FAX: 0258 3820470

PHƯỜNG ĐÔNG NINH HÒA - TỈNH KHÁNH HÒA
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/500) KHU DU LỊCH DỐC LẾT - PHƯỜNG MAI
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



KÝ HIỆU:

- CÂY XANH CẢNH QUAN
- HỒ CẢNH QUAN
- MẶT NƯỚC VEN BIỂN
- BÃI CÁT
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI QUY HOẠCH (Quy mô: 1.598.263 m²)
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (KHOẢNG LÙI 1-6m)

GHI CHÚ:

- 1 CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- 2 KHU CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ DU LỊCH
- 3 KHU CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ DU LỊCH
- 4 KHU CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ DU LỊCH SHOPHOUSE
- 5 BÃI ĐỖ XE
- 6 CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- 7 CÔNG TRÌNH DI TÍCH, TÔN GIÁO
- 8 CÔNG VIÊN CÂY XANH