

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYÊN MỘC**

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

Số: 558.../QĐ-UBND

Xuyên Mộc, ngày 21 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 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, có hiệu lực kể từ ngày 30/8/2019;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về ban hành Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 14265/QĐ.UB ngày 28/12/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du Minh Tuấn tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu du lịch Minh Tuấn - Sông Ray;

Văn bản thông báo số 213/TB-UBND ngày 19/04/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về kết luận cuộc họp thường trực UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu Du lịch Minh Tuấn – Sông Ray tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc;

Căn cứ Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND huyện Xuyên Mộc về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu du lịch dân cư ven biển Bến Cát – Hồ Tràm, huyện Xuyên Mộc;

Căn cứ Quyết định số 5327/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND huyện Xuyên Mộc về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray tại Tờ trình số 0212/2019/TT-MTSR ngày 02/12/2019 và Báo cáo thẩm định số/PKTHT-QH ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc thẩm định đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray

3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

- Dự án điều chỉnh quy hoạch được ký hiệu vùng dự án số 5 theo tổng mặt bằng bản vẽ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư ven biển Bến Cát – Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc (Kèm theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 787/QĐ-UBND ngày 21/04/2015 và Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 5058/QĐ-UBND ngày 28/10/2019).

- Tổng diện tích dự án là 75.479m² (7,5479ha)

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư du lịch Lộc An;

+ Phía Nam giáp : Đường ven biển;

+ Phía Đông giáp : Đường ven biển;

+ Phía Tây giáp : Khu dân cư – du lịch Sông Ray và Khu du lịch Thủy Hoàng.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch: Là tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở với chức năng ở kết hợp dịch vụ du lịch, thương mại cùng các dịch vụ thiết yếu khác như y tế, giáo dục.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

5.1. Các khu chức năng:

+ Khu ở:

- Tổng diện tích đất 37.740m² chiếm 50% tổng diện tích khu đất nghiên cứu. Khu ở được xem là khu trung tâm của cơ cấu quy hoạch tổng thể trên trục cơ bản hướng Đông Tây. Bao gồm các chức năng như sau:

- Đất xây dựng chung cư kết hợp với đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ phục vụ nhóm chung cư diện tích - là các khối nhà Trung tâm, cao tối đa 21 tầng, với chức năng là lưu trú và thương mại dịch vụ phục vụ cư dân lưu trú tại chỗ. Với khoảng lùi đáng kể, tạo nên phía trước là một khoảng không gian mở lớn.

- Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ trong khu chung cư : Cây xanh, mặt nước là một yếu tố không thể thiếu trong tổng thể khu vực này. Trong các thiết kế chi tiết sau này, cần tăng cường điều kiện có yếu tố mặt nước xen kẽ trong các khu nhà, sẽ là sự cân bằng cần thiết cho cấu trúc cảnh quan. Ngoài ra giao thông nội bộ bao gồm giao thông tĩnh – bãi giữ xe ngoài trời đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho cư dân lưu trú và giao thông nội bộ dẫn vào nhóm nhà cũng như kết nối các khu vực khác. Diện tích đỗ xe ngoài trời kết hợp không gian ngầm.

- Ngoài ra còn bao gồm trường tiểu học và trường mầm non với đặc thù khu dân cư kết hợp du lịch chủ đạo, nên đề xuất nên đề xuất 40% diện tích trường mầm non bao gồm khối học tập, hành chính, quản trị đưa vào sàn trệt khối chung cư kết nối với 60% diện tích còn lại trường mầm non là sân chơi cho trẻ.

- Đất hạ tầng kỹ thuật chức năng phụ trợ ở phía Bắc khu vực là sự bổ trợ cần thiết cho cấu trúc chức năng khu vực.

+ Khu dịch vụ thương mại du lịch:

- Tổng diện tích đất 37.740 m² chiếm 50% tổng diện tích khu đất nghiên cứu được xem là khu thương mại mua bán sầm uất trên trục cơ bản hướng Đông Tây giáp tuyến đường ven biển phía nam. Bao gồm các khối xây dựng công trình dịch vụ thương mại du lịch phục vụ nhóm cư dân lưu trú, du lịch cũng như khách vắng lai. Với khoảng lùi đáng kể, tạo nên phía trước là một khoảng không gian thuận tiện đi bộ mua sắm.

- Ngoài ra còn bao gồm cụm công trình dịch vụ du lịch, y tế.

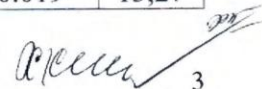
- Không gian mở, cây xanh, vườn hoa, mặt nước. Khu này được bố trí ở khu vực trung tâm, tiếp giáp khu nhóm ở cao tầng và khu thương mại, nhằm tạo nên một khoảng đệm, giãn cách cho các khu trên, tránh không bị ảnh hưởng tiếng ồn của các trục đường giao thông.

- Khu quảng trường bao gồm quảng trường lớn trung tâm, các quảng trường nhỏ được bố trí phân tán khu vực trung tâm, đông tây, tiếp giáp các công chính. Bảo đảm khả năng tập trung và phân tán dòng người. Tạo ra trung tâm thu hút các sự kiện lớn cư dân.

5.2. Chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU Ở	37.740	50,00
1	Đất xây dựng chung cư	10.019	13,27

 3

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	10.796	14,30
	<i>Đất cây xanh</i>	6.477	
	<i>Đường nội bộ, bãi xe</i>	4.318	
3	Đất dịch vụ - công cộng	1.370	1,82
4	Đất giáo dục	5.164	6,84
	<i>Đất trường mầm non*</i>	1.575	
	<i>Đất trường tiểu học</i>	3.589	
5	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	9.755	12,92
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	636	0,84
B	KHU DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI DU LỊCH	37.740	50,00
1	Đất dịch vụ thương mại du lịch	6.753	8,95
2	Đất dịch vụ du lịch, y tế	2.769	3,67
3	Đất cây xanh và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	23.514	31,15
	<i>Đất cây xanh</i>	15.012	
	<i>Đường nội bộ, bãi xe</i>	7.991	
4	Đất giao thông (đường cấp phân khu vực và quảng trường)	5.214	6,91
	<i>Đường cấp phân khu vực</i>	2.944	
	<i>Quảng trường</i>	2.271	
Tổng cộng		75.479	100,00

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH CHI TIẾT

STT	Loại đất	Diện tích	Diện tích XD	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
A	KHU Ở	37.740	12.063	32,00	21	5,80
1		4.099	1.670		21	
1.1	Đất xây dựng chung cư	1.670			21	

STT	Loại đất	Diện tích	Diện tích XD	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1.2	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	1.349				
	+Đất cây xanh nhóm ở	809				
	+Giao thông nội bộ, bãi xe	539				
1.3	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	1.081				
2		4.554	1.670		21	
2.1	Đất xây dựng chung cư	1.670			21	
2.2	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	1.491				
	+Đất cây xanh nhóm ở	895				
	+Giao thông nội bộ, bãi xe	597				
2.3	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	1.393				
3		5.649	1.670		21	
3.1	Đất xây dựng chung cư	1.670			21	
3.2	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	1.984				
	+Đất cây xanh nhóm ở	1.191				
	+Giao thông nội bộ, bãi xe	794				
3.3	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	1.995				
4		5.184	1.670		21	
4.1	Đất xây dựng chung cư	1.670			21	
4.2	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	1.677				
	+Đất cây xanh nhóm ở	1.006				

Melvin 5/2022

STT	Loại đất	Diện tích	Diện tích XD	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
	+ <i>Giao thông nội bộ, bãi xe</i>	671				
4.3	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	1.837				
5		12.107			21	
5.1	Đất xây dựng chung cư	3.340	3.340		21	
5.2	Đất xây dựng công trình thương mại - dịch vụ	1.370	1.370		3	
5.3	Đất cây xanh nhóm ở và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	4.294				
	+ <i>Đất cây xanh nhóm ở</i>	2.577				
	+ <i>Giao thông nội bộ, bãi xe</i>	1.718				
5.4	Đất giao thông đơn vị ở (đường cấp phân khu vực)	3.103				
6	Đất giáo dục	5.164	610		4	
6.1	Đất trường mầm non*	1.575				
6.2	Đất trường tiểu học	3.589	610	17,00	4	0,70
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	636	64	10,00	1	0,20
B	KHU DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI DU LỊCH	37.740	6.797	18,10	3,0	0,60
1	Đất công trình dịch vụ thương mại du lịch	9.522	6.046		3,0	2,00
1.1	Đất dịch vụ thương mại du lịch	6.753	5.132		3,0	2,30
		1.240	942		3,0	2,30
		1.320	1.003		3,0	2,30
		1.425	1.083		3,0	2,30
		1.397	1.062		3,0	2,30
		1.372	1.043		3,0	2,30
1.2	Đất dịch vụ du lịch, y tế	2.769	914		2	0,70

STT	Loại đất	Diện tích	Diện tích XD	Mật độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất
		(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
	+Đất dịch vụ du lịch	1.019				
	+Y tế	1.750				
2	Đất cây xanh và giao thông nội bộ (đường nội bộ, bãi xe)	23.003			1	
2.1	Đất cây xanh, mặt nước	15.012	751	5,00	1	0,10
2.2	Đường nội bộ, bãi xe	7.991				
3	Đất giao thông (đường cấp phân khu vực và quảng trường)	5.214				
3.1	Đường cấp phân khu vực	2.944				
3.2	Quảng trường	2.271				
Tổng cộng		75.479	18.859	25,00	21	3,11

Chú thích (*): Sân lớp học trường mầm non được đưa vào khối chung cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn. Vì vậy phần diện tích thống kê là phần sân chơi trường mầm non đưa ra ngoài khối chung cư.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức phân khu, phân tầng, phân lớp đan xen trong các vườn cây, với những khoảng thoáng bất ngờ, để tạo nên dấu ấn.

- Về nhịp điệu hình khối công trình, các khối công trình cao tầng có cấu trúc cơ bản giống nhau, có chiều cao tương đồng, được phân bố đều (đứng ở vị trí độc tôn trong tổng thể tổ hợp không gian).

- Các công trình dịch vụ, phụ trợ có sự gắn bó mật thiết với khối nhà trung tâm tạo được sự hài hòa về chức năng sử dụng cũng như không gian kiến trúc cảnh quan.

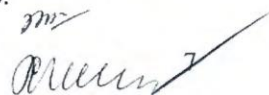
- Khu nhà dịch vụ thấp tầng, được phân bố dưới dạng nhịp điệu đơn giản của các đơn vị điển hình. Chính giữa là không gian mở là sự nổi bật về sự kết hợp đặc sắc của mặt nước, cây xanh, thực vật và sân thi đấu thể thao.

6. Giải pháp về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. San nền:

+ Cao độ xây dựng chọn: $H_{xd} \geq 3,20m$ (hệ cao độ Quốc gia).

+ Khu vực quy hoạch có cao độ tương đối phức tạp, cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm thực vật hiện có.

mm


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

+ Hướng đồ dốc các tiểu khu: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.

+ Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình dịch vụ và khu nhà ở: $\geq 0,4\%$.

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

+ Sau khi tổ chức san lấp đất được lu chèn với độ chặt $K=0,90$.

+ Trong quá trình đào, san lấp mặt bằng, đơn vị thi công phải tuân thủ các nguyên tắc về quản lý môi trường hiện hành.

6.2. Giao thông:

+Giao thông đối ngoại: Khu vực dự kiến được kết nối với 02 tuyến đường trong đồ án quy hoạch phân khu gồm đường Ven Biển với lộ giới quy hoạch 42m, mặt cắt ngang 15m-12m-15m và đường kết nối đường ven biển với lộ giới quy hoạch 42m.

+Giao thông nội bộ: Hệ thống mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch được tổ chức hoàn chỉnh và linh hoạt nhằm giải quyết tối ưu mọi nhu cầu lưu thông giữa các khu vực và dễ dàng thuận tiện trong việc kết nối với bên ngoài. Hệ thống giao thông đối nội trong khu quy hoạch được tổ chức trục đường nội khu có lộ giới 14m kết nối xuyên suốt dự án theo hướng từ Đông – Tây, kết nối các tuyến đường nội bộ, các khu chức năng trong dự án.

+ Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Vận tốc thiết kế :20 – 40 Km/h
- Bán kính đường cong nằm $\geq 15m$
- Bán kính bó vỉa $\geq 8m$
- Độ dốc dọc tối đa :4%
- Độ dốc ngang :2%
- Tầm nhìn tại giao lộ $\geq 20m$
- Kết cấu mặt đường :Bê tông nhựa
- Kết cấu vỉa hè :Lát gạch, đá, kết hợp trồng cây cảnh quan.
- Tại các giao lộ, kích thước vát góc là 5mx5m.

6.3. Thoát nước mưa:

+ Sử dụng hệ thống cống ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mặt.

+ Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ.

+ Hướng thoát: về phía Đông, thoát ra cống thoát nước hiện trạng dọc đường ven biển, sau đó thoát ra Sông Ray.

+ Cống chính bố trí tuyến cống chính có đường kính từ 500-600mm thu gom nước mưa theo lưu vực, bố trí dọc theo các tuyến đường của dự án và thoát về cống thoát nước mưa đường ven biển.

+ Cống băng đường nối giếng thu với tuyến cống được đặt với cống $\Phi 400$ và độ dốc 2%.

+ Độ sâu đặt cống: theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m.

+ Tính toán thủy lực thoát nước mưa theo TCVN7957-2008, hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

+ Chu kỳ tràn cống chọn: cống chính $T = 2$ năm; cống nhánh $T = 1$ năm.

6.4. Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải tính toán bằng 100% nhu cầu cấp nước: Tổng lưu lượng nước thải $Q = 807 \text{ m}^3/\text{ngày}$ và $Q_{\text{max}} = K_{\text{ngày}} \cdot Q = 968 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng và nước mưa riêng.

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải có đường kính $\Phi 300$ để thu gom nước thải của các khu chung cư, trường học, thương mại dịch vụ đưa về trạm xử lý cục bộ đặt trong tầng hầm của khu chung cư số 1.

+ Quy mô của trạm xử lý nước thải: $Q = 1.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, $F = 250 \text{ m}^2$, $R = 15 \text{ m}$

+ Nước thải sau khi xử lý phải đạt loại A - QCVN 14:2008/BTNMT thì mới được xả ra môi trường hoặc được tái sử dụng cho việc tưới cây.

+ Các công trình phải xây dựng bền vững đúng tiêu chuẩn, nước thải sau khi qua bể tự hoại mới đưa vào cống thoát nước thải.

+ Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các nhà và công trình, lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu.

+ Giếng kỹ thuật có kích thước $800 \times 800 \text{ mm}$. Nước thải phân tiêu từ khu vệ sinh được xử lý bằng hệ thống tự hoại trước khi thoát vào cống thoát nước bản.

+ Vận tốc nước chảy lớn nhất: 3 m/s để bảo đảm không phá hủy ống cống và mối nối.

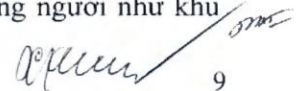
6.5. Vệ sinh môi trường:

+ Tất cả các công trình đều phải có bể tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi đưa về hệ thống thoát nước chung.

+ Chỉ tiêu rác thải : $0,8 \text{ kg}/\text{người}/\text{ngày}$

+ Lượng rác thải dự kiến: $0,8 \times 6.000 = 4.800 \text{ kg}/\text{ngày}$.

+ Trong khu vực thiết kế bố trí các thùng rác nhỏ dung tích $0,33 \text{ m}^3$ có nắp đậy với hình thức đẹp, thường đặt tại những nơi tập trung đông người như khu



thương mại, dịch vụ giải trí, các góc đường. Sau đó rác được Công ty có chức năng thu gom xử lý rác thải đến thu gom và đưa đến khu xử lý tập trung theo quy định.

6.6. Cấp nước:

+ Dự báo nhu cầu cấp nước:

- Nước cấp cho sinh hoạt: 125l người/ngđ
- Nước cấp cho trường học: 2l/m² sàn/ngđ
- Nước cấp cho TMDV: 3l/m² sàn/ngđ
- Nước cấp tưới cây 3l/m²/ngđ
- Nước cấp tưới cây, rửa đường 0,5l/m²/ngđ
- Nước chữa cháy 15 lít/ s
- Số lượng đám cháy đồng thời: 2 đám cháy
- Thời gian chữa cháy: Trong 3 giờ
- Hệ số dùng nước không điều hòa: $K_{ngày} = 1,2$; $K_{giờ} = 2,0$
- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 1.169 \text{ m}^3/\text{ngày}$, trong đó: $Q_{sinh\ hoạt} = 1.066 \text{ m}^3/\text{ngày}$, $Q_{tưới} = 103 \text{ m}^3/\text{ngày}$

+ Nguồn cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho sinh hoạt: là nguồn nước máy lấy từ tuyến ống cấp nước hiện trạng D300 trên đường ven biển.
- Nguồn nước cấp cho tưới : lấy từ nguồn nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn.

+ Mạng lưới

- Xây dựng tuyến ống cấp nước D150 cấp nước cho khối chung cư cao tầng và phòng cháy chữa cháy .

- Xây dựng các tuyến ống cấp nước D63-D110 đầu mỗi vào tuyến ống D150 để cung cấp nước tới các khu khu thương mại dịch vụ và trường học.

+ Hệ thống cấp nước được xây dựng cách mặt đất 0,6m – 1.0m và cách móng công trình 1,5m.

6.7. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

+ Theo TCVN 2622 – 1995 và QCVN 01:2008 , Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=15 \text{ l/s}$ cho 1 đám cháy (dự kiến có 02 đám cháy, dự trữ nước chữa cháy trong 03 giờ, áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước $\geq 10\text{m}$.

+ Bố trí 08 trụ nước cứu hoả D100 để cung cấp nước chữa cháy. Trụ cứu hoả đặt cách nhau tối đa 150m, đặt tại các ngã ba, ngã tư để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của hồ cảnh quan để chữa cháy.

6.8. Cấp điện sinh hoạt

+ Tổng phụ tải điện tính toán là 12.802KVA (trong đó có tính đến hệ số đồng thời 0.7, dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số $\cos\phi = 0.85$).

+ Nguồn điện:

- Sẽ được tiếp tục cấp điện từ trạm biến áp 110/22 kV Xuyên mộc.

- Trạm máy phát điện dự phòng, với tổng công suất là 10.000KW.

+Kết cấu lưới điện: Gồm 5 trạm biến áp phân phối 15 (22)/0,4 kV, 16 máy với tổng công suất 12.630KVA, sử dụng máy biến áp loại đặt trong phòng có công suất đơn vị ≥ 1000 KVA.

+ Mạng phân phối 22 kV: Cấp ngầm phân phối trung áp 22 kV dài khoảng 1.800m cấp cho khu nhà ở, sử dụng cáp 3 lõi, ruột đồng bọc cách điện XLPE-24 kV, và được chôn trong hào kỹ thuật.

+ Mạng phân phối hạ áp : Sử dụng cáp ngầm hạ áp ruột đồng bọc cách điện XLPE-1 kV tiết diện các loại, vỏ bọc PVC chôn trong hào kỹ thuật.

+ Mạng cấp điện chiếu sáng: Mạng cáp ngầm hạ áp chiếu sáng đường đi, dọc theo các con đường của khu ở. Chiếu sáng lối đi, công viên được dùng đèn LED công suất 150W-220V, và đèn LED dạng trang trí công viên công suất 70W-220V và được đi trên trụ thép tráng kẽm D200. Khoảng cách trung bình giữa hai trụ đèn là 25m.

6.9. Thông tin liên lạc

+ Dự báo nhu cầu máy điện thoại: 3.872 máy

+ Tuyến cống cáp chính dự kiến xây dựng nối từ trạm đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang luồn trong ống HDPE gân D114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

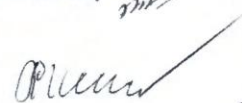
+ Tập điểm cáp dùng loại 30 đôi, 50 đôi, 70 đôi, . . .được lắp đặt trên vách công trình.

+ Tủ cáp và tập điểm cáp được lắp đặt ở vị trí thuận tiện, bảo đảm mỹ quan, an toàn và dễ dàng sửa chữa khi có sự cố.

+ Cáp phối từ tủ cáp đến các tập điểm cáp và đến các thuê bao dùng cáp quang hoặc cáp đồng luồn trong ống HDPE gân D60 - D114 đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

+ Ngoài ra bố trí các mạng cáp: cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình....sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt nhưng phải đảm bảo cung cấp đầy đủ dịch vụ, chất lượng cao, an toàn và mỹ quan.

+ Mạng cáp truyền dẫn và phân phối, khi thi công lắp đặt cần kết hợp với các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khác như cấp điện, lắp đặt chung trong hào kỹ thuật, tuynen kỹ thuật để tiết kiệm chi phí thi công, đảm bảo mỹ quan đô thị.



+ Các công bể cấp và nắp bể cấp phải được chuẩn hóa về kích thước cũng như hình dáng theo quy chuẩn ngành. Các bể cấp sử dụng đồ bê tông, nắp đan bể tông, khoảng cách giữa các bể 50 ÷ 60m.

+ Mạng di động: Sử dụng các mạng điện thoại di động của các nhà cung cấp như: Vinaphone, Mobiphone, Viettel, Sphone, Vietnammobile... Khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo khoảng cách giữa các trạm theo đúng quy định. Sử dụng các mẫu anten BTS có hình dáng đẹp nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị và giảm chi phí đầu tư.

7. Tổ chức thực hiện:

+ Quý I năm 2020: Thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

+ Quý I năm 2020: Thẩm định và phê duyệt thiết kế, phê duyệt dự án đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng và khởi công dự án.

+ Hoàn thành dự án đưa vào hoạt động theo kế hoạch gia hạn sử dụng đất.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray tại xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc.

Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 14265/QĐ.UB ngày 28/12/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các quy định hiện hành.

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

Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện, Thủ trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên - Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thông tin; Chủ tịch UBND xã Phước Thuận; Giám đốc Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *me*

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- TT.HU, TT.UBND Huyện (thay b/c)
- Như Điều 3;
- Lưu: VT-TH. *me*

CHỦ TỊCH



Thị Trang Đài