

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Số: 1703 /QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 19 tháng 7 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Khu vực Bắc kênh thoát lũ,
thành phố Phan Thiết - huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc Hội khóa XII, Kỳ họp thứ 5, ngày 17/6/2009;

Căn cứ Quyết định số 1065/QĐ-UBND ngày 11/5/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu chức năng, tỷ lệ 1/2000, khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết - huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Thông báo số 297-TB/TU ngày 12/4/2013 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (khóa XII) về Đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000, Khu vực Bắc kênh thoát lũ thành phố Phan Thiết;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1309/TTr-SXD và kết quả thẩm định số 1308/TĐ-SXD ngày 01/7/2013 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt quy hoạch phân khu - Tỷ lệ 1/2.000, Khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết - huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận; với những nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu chức năng, tỷ lệ 1/2.000, Khu vực Bắc Kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết - huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận;

Cơ quan phê duyệt: Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Thuận;

Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận;

Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế – Quy hoạch – Xây dựng – Thương mại dịch vụ Huy Khương.

2. Phạm vi ranh giới:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 850 ha;
- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch có tứ cận:
 - + Phía Đông giáp: Sông Cái (sông Phú Hải);
 - + Phía Tây giáp: Kênh thoát lũ;
 - + Phía Nam: Giáp kênh thoát lũ và Khu dân cư Hùng Vương;
 - + Phía Bắc – Tây Bắc: Cách QL1A 200m (về phía Tây – Bắc).

3. Tính chất:

Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ và khu dân cư; trong đó bao gồm các chức năng chính:

- Khu Trung tâm Thương mại – Dịch vụ;
- Khu Hành chính;
- Khu dân cư – tái định cư (khu dân dụng).

4. Quy mô dân số:

- Dân số dự kiến đến năm 2025 khoảng 60.000 người; trong đó:
 - + Dân số tự nhiên : Khoảng 17.600 người;
 - + Dân số phát triển mới : Khoảng 42.400 người:
 - * Tăng cơ học : Khoảng 32.400 người;
 - * Bố trí tái định cư : Khoảng 10.000 người.

5. Các chỉ tiêu cơ bản:

5.1. Đất đai:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu:

- Đất khu ở : Khoảng 33,88%;
- Đất các công trình công cộng : Khoảng 7,04%;
- Đất công trình giao thông và hạ tầng : Khoảng 23,37%;
- Đất cây xanh, mặt nước công cộng : Khoảng 19,91%;

hoạch

- Đất thương mại dịch vụ : Khoảng 10,36%.

b) Chỉ tiêu về sử dụng đất (đất đơn vị ở) khoảng 100 m²/người

- Đất ở : 28 ÷ 30 m²/người;
- Đất công trình công cộng đơn vị ở : 15 ÷ 18 m²/người;
- Đất công viên cây xanh sử dụng công cộng : 20 ÷ 25 m²/người;
- Đất giao thông : 20 ÷ 22 m²/người.

5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện : 1.500 KWh/người/năm;
- Cấp nước : 120 ÷ 150 lít/người/ngày.đêm;
- Cao trình san lấp: Tối thiểu 2,5m;
- Thoát nước bản : 96 ÷ 120 lít/người/ngày.đêm;
- Điện thoại : 01 máy/02 người;
- Rác thải : 1 ÷ 1,5 kg/người/ngày.đêm.

6. Định hướng quy hoạch sử dụng đất và không gian:

6.1. Cơ cấu sử dụng đất:

CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	THÀNH PHẦN	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	Đất công trình công cộng	65,06	7,65
	Công trình hành chính	14,02	
	Giáo dục	24,25	
	Y tế	5,16	
	Công trình văn hóa	21,63	
II	Đất Thương mại & Dịch vụ	81,84	9,63
	Phức hợp	64,21	
	Thương mại dịch vụ	13,93	
	Chợ	2,31	
	Cửa hàng xăng dầu	1,39	
III	Đất ở	287,97	33,88
	Ở kết hợp kinh doanh	148,27	
	Ở hiện trạng chính trang – phát triển	111,34	
	Chung cư	28,36	
IV	Đất cây xanh - Mặt nước - TDTT	168,91	19,87
	Công viên cây xanh - TDTT	83,74	

	Cây xanh cảnh quan	29,26	
	Cây xanh cách ly	17,41	
	Mặt nước	38,50	
V	Đất giao thông	199,86	23,51
	Giao thông	193,76	
	Bến xe, bãi đậu xe	6,10	
VI	Đất ngoài dân dụng	46,36	5,46
	Đất sản xuất	30,72	
	Khu kỹ thuật, xử lý nước thải	10,50	
	Đất tôn giáo	2,12	
	Kè dọc Kênh thoát lũ	3,02	
	TỔNG CỘNG	850,00	100,00

6.2. Định hướng phát triển không gian cảnh quan:

a) Đất khu ở:

- Khu chung cư thấp tầng kết hợp với dịch vụ thương mại: Nằm dọc theo tuyến đường chính, xây dựng các công trình đa chức năng. Kiến trúc công trình xây dựng hiện đại, màu sắc hài hòa để tôn tạo cảnh quan cho tuyến đường trung tâm và phù hợp với cảnh quan chung toàn khu vực;

- Nhà ở dạng chia lô (nhà liên kế): Nhà ở dạng liên kế được bố trí tại các đường nội bộ. Kích thước mỗi lô nhà: Chiều ngang tối thiểu 05m, tùy trường hợp mà chọn kích thước phù hợp, các lô đất nằm tại các góc đường được bố trí có chiều rộng lớn hơn các lô giữa nhằm đảm bảo khoảng lùi lộ giới.

b) Khu phức hợp (bao gồm các loại hình Thương mại - Dịch vụ, thời trang, khách sạn, căn hộ, cao ốc văn phòng): Là hạt nhân của trung tâm Khu vực Đồ án, liên kết hoàn chỉnh với hệ thống giao thông công cộng, đường đi bộ trong trung tâm với cây xanh, không gian mở. Thiết lập những công trình kiến trúc đặc sắc mang tính biểu tượng cao.

c) Trung tâm hội nghị và triển lãm (bao gồm không gian trong nhà và ngoài trời): Hình thành một tổ hợp công trình đa năng, có biểu tượng kiến trúc độc đáo, giá trị nghệ thuật cao, mang tính lịch sử.

d) Công trình công cộng:

- Các công trình văn hóa và giải trí lớn được tổ chức sinh động trong khu trung tâm, trên các không gian công cộng như trục đường chính, công viên ven kênh thoát lũ và sông Cái;

- Các công trình phục vụ đời sống hằng ngày của người dân (bệnh viện, nhà văn hoá, trạm bưu điện, trạm nhiên liệu, ...), nhà trẻ mẫu giáo, trường cấp 1, cấp 2 bố trí trong các đơn vị ở, đảm bảo về quy mô và bán kính phục vụ.

e) Công viên cây xanh và mặt nước:

- Khu công viên Trung tâm Bắc Kênh thoát lũ đáp ứng các nhu cầu đa dạng về nghỉ ngơi giải trí du lịch, văn hóa thể thao; được kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, góp phần tiêu thụ và điều tiết hiệu quả lưu lượng thoát nước mặt;

- Công viên ven Kênh thoát lũ và sông Cái tạo cảnh quan bao quát; cung cấp các lối đi công cộng an toàn và dễ dàng tiếp cận với bờ sông và các hoạt động văn hóa nghỉ ngơi giải trí đa dạng;

- Nhiều công viên nhỏ có sự liên kết trong hệ thống hoàn chỉnh. Từ nơi ở, người dân có thể tiếp cận trực tiếp với các mảng cây xanh;

- Dọc theo kênh thoát lũ xây bờ kè và trồng cây xanh, thậm chí hình thành dải cây xanh;

- Trong từng đơn vị ở bố trí các hoa viên phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, thể dục thể thao và nghỉ ngơi thư giãn cho người dân trong khu vực.

f) Vía hè, cây xanh đường phố:

- Vía hè lát gạch có khe thấm nước để tạo mỹ quan đường phố, nước thấm thấu xuống rễ cây góp phần bảo vệ mạch nước ngầm;

- Nắp hố ga điện, hố ga nước trên vỉa hè sử dụng vật liệu phù hợp và đảm bảo an toàn, thẩm mỹ;

- Trên vỉa hè phải trồng các loại cây lấy bóng mát và làm đẹp cho đô thị. Cây trồng trên hè phố phải là loại cây không trở cành hoàn toàn khi thay lá, không gai, không tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, không dễ gãy đổ. Loại cây trồng tùy thuộc vào độ rộng vỉa hè, chức năng của từng tuyến đường; cây trồng nằm tại vị trí giữa hai lô đất.

6.3. Quy định về kiến trúc xây dựng:

STT	LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH	TÀNG CAO (tầng)	MĐXD Tối đa (%)
I	Công trình công cộng		
1	Công trình hành chính	2 ÷ 5	40
2	Trường mẫu giáo, tiểu học	≤ 3	40

3	Trường THCS, PTTH	3 + 5	40
4	Bệnh viện đa khoa	≥ 3	40
5	Trạm Y tế	1 + 3	40
6	Công trình văn hóa	1 + 5	40
II	Thương mại và dịch vụ		
1	Phức hợp	≥ 7	40 + 60
2	Thương mại dịch vụ	≥ 3	40 + 60
3	Chợ	1 + 3	40
11	Công an	2 + 5	40
III	Ở		
1	Ở kết hợp kinh doanh	2 + 7	80
2	Chung cư	5 + 15	40 + 60
3	Ở hiện trạng chính trang - phát triển	1 + 5	90
IV	Công viên cây xanh – TDTT	1	5
V	Ngoài dân dụng (đóng sửa tàu thuyền)	1 + 4	60

7. Định hướng quy hoạch cơ sở hạ tầng.

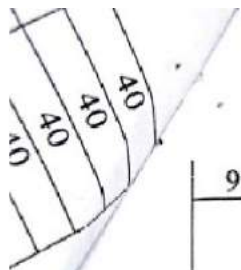
7.1. Quy hoạch giao thông.

- **Đôi ngoại:** Liên kết chính với trục đường Quốc lộ 1A hiện hữu thông qua hệ thống đường trục chính kết hợp các đường khu vực và các Khu dân cư – Thương mại kế cận;

- **Nội bộ:** Có lộ giới từ 10m÷66m, được phân cấp và bố trí hợp lý, đảm bảo giao thông thông suốt và liên kết thuận tiện trong toàn khu quy hoạch;

HỆ THỐNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	BỀ RỘNG (M)				LỘ GIỚI
			LỀ TRÁI	MẶT ĐƯỜNG	LỀ PHẢI	PHÂN CÁCH	
1	ĐƯỜNG N1 (QL.1A)	1-1	5.00	38.00	5.00	5.00	53.00
		2-2	15.00	42.00	15.00	20.00	92.00
		2A-2A	7.00	40.00	7.00	12.00	66.00
2	ĐƯỜNG N1-A	20-20	4.50	9.00	4.50	-	18.00
3	ĐƯỜNG N1-A'	26-26	3.00	5.00	3.00	-	11.00
4	ĐƯỜNG N1-B	19-19	3.00	7.00	3.00	-	13.00
5	ĐƯỜNG N1-B'	11-11	7.50	12.00	7.50	-	27.00
6	ĐƯỜNG N1-C, N1-C', N1-D, N1-E, N1-G, N1-H, N1-J	16-16	4.00	7.00	4.00	-	15.00
7	ĐƯỜNG N1-F	21-21	2.50	6.00	2.50	-	11.00
8	ĐƯỜNG N2, N3, N6, D1-C, D2	6-6	6.00	15.00	6.00	-	27.00



9	ĐƯỜNG N2-A		3.00	10.00	3.00	-	16.00
10	ĐƯỜNG N4, N9, N10, N11, D1, D7-C, D8, D9, D10, D11, D12, D12-A, D14	12-12	5.00	10.50	5.00	-	20.50
11	ĐƯỜNG N5	4-4	5.00	16.00	5.00	24.00	50.00
12	ĐƯỜNG N7	3-3	7.50	30.00	7.50	15.00	60.00
13	ĐƯỜNG N8	5-5	6.00	21.00	6.00	4.00	37.00
14	ĐƯỜNG N10, D7-D, D15	10-10	6.00	12.00	6.00	-	24.00
15	ĐƯỜNG N12	5A-5A	4.00	21.00	4.00	2.00	31.00
16	ĐƯỜNG D3	5-5	6.00	21.00	6.00	4.00	37.00
17	ĐƯỜNG D4	14-14	5.00	12.00	6.00	-	23.00
18	ĐƯỜNG D5	5-5	6.00	21.00	6.00	4.00	37.00
		13-13	4.00	12.00	4.00	-	20.00
19	ĐƯỜNG D5-A	8-8	15.00	10.00	22.00	-	47.00
20	ĐƯỜNG D5-B	9-9	22.00	7.00	3.00	-	32.00
21	ĐƯỜNG D5-C	7-7	4.00	7.00	4.00	-	15.00
22	ĐƯỜNG D6	18-18	3.50	7.00	3.50	-	14.00
23	ĐƯỜNG D6, D6-A, D7-E, D16	19-19	3.00	7.00	3.00	-	13.00
24	ĐƯỜNG D7, D7-A, D7-B	17-17	3.50	8.00	3.50	-	15.00
25	ĐƯỜNG D7-C	23-23	3.00	4.00	3.00	-	10.00
26	ĐƯỜNG D8A	27-27	10.00	9.00	10.00	-	29.00
27	ĐƯỜNG D15	22-22	2.00	3.00	2.00	-	7.00
28	ĐƯỜNG D17	25-25	3.00	6.00	3.00	-	12.00

7.2. San nền – Thoát nước mưa:

a) San nền:

Hướng san nền thấp dần từ Bắc xuống Nam:

- Các khu vực có cao trình $\geq +2,50\text{m}$, san nền theo địa hình;
- Các khu vực có cao trình $< +2,50\text{m}$, san nền đến cao trình tối thiểu $+2.50\text{m}$;
- Cao trình hoàn thiện của giao thông (vị trí tim đường) không chế $\geq +2.70\text{m}$;
- Cao trình san nền cơ bản của khu đất $\geq +2.50\text{m}$;
- Cao trình tại mép bờ sông (đỉnh kè) $\geq +2.70\text{m}$.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước bản;

- Các đường ống thoát nước được đặt dọc theo các tuyến đường thoát nước theo hướng chính ra sông hoặc ra kênh đào;

- Bố trí các hố ga thu nước cách nhau từ 30m ÷ 40m dọc theo các tuyến cống, tại các giao lộ đặt theo đúng kỹ thuật thoát nước hiện hành.

7.3. Cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: $Q_{\max} = 16.556 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Giai đoạn I: $6.695 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Giai đoạn II: $5.799 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Giai đoạn III: $4.062 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b) Nguồn và mạng lưới cấp nước:

- Nguồn nước: Được kết nối mạng vòng vào mạng lưới cấp nước của thành phố Phan Thiết lấy từ các nguồn hiện có và các nguồn dự kiến đầu tư mới;

- Mạng lưới cấp nước:

+ Ống cấp nước thiết kế khép kín để đảm bảo áp lực nước;

+ Đường ống cấp nước được đi ngầm trong vỉa hè với độ sâu ban đầu kể từ cốt nền $h = 0.5\text{m}$ tính đến đỉnh cống. Ống cấp nước đặt cách ống cống thoát nước bản $L = 1.5\text{m}$; tiết diện ống $\text{Ø}200 \div \text{Ø}400$;

+ Khoảng cách giữa các cột chữa cháy $L = 150\text{m} \div 200\text{m}$ và được đặt tại những vị trí thuận lợi cho việc chữa cháy;

+ Ngoài lượng nước chữa cháy bằng nguồn nước cấp tự động theo nguyên tắc tính toán thủy lực, sử dụng thêm nguồn nước sông và hồ điều tiết.

7.4. Cấp điện:

a) Phụ tải (công suất toàn khu): Tổng công suất điện là 138.683 KVA:

- Giai đoạn I: 21.814 KVA;

- Giai đoạn II: 84.992 KVA;

- Giai đoạn III: 31.877 KVA.

b) Nguồn cấp điện:

- Trước mắt được cấp điện từ trạm 110/22kv Phan Thiết (25+40MVA);

- Lâu dài (theo quy hoạch ngành điện) sẽ đầu tư xây dựng trạm 220/110kv Phan Thiết (125MVA).

t. nước

c) Lưới điện:

- Giữ lại hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường;

- Các tuyến trung thế sử dụng cáp nhôm có bọc mỡ hoặc nhựa chống sự ăn mòn; đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m÷14m và khép thành mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế;

- Lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm nhất là Khu Trung tâm đô thị;

Trong giai đoạn đầu sử dụng đường dây nổi, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m. Trong tương lai, sẽ ngầm hóa lưới điện để tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

7.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Lưu lượng thoát nước sinh hoạt: $Q_{\text{thoát}} = 11.396 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm};$

+ Giai đoạn I: $4.608 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm};$

+ Giai đoạn II: $3.992 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm};$

+ Giai đoạn III: $2.796 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}.$

- Giải pháp thoát nước: Hệ thống thoát nước bản được thiết kế riêng biệt;

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống cống thu thoát nước thải bên ngoài;

+ Nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung theo Dự án ODA, được xử lý đạt theo tiêu chuẩn quy định hiện hành của Nhà nước, trước khi thoát ra kênh hoặc tái sử dụng;

+ Hệ thống cống thoát nước bản đi ngầm trong vỉa hè với độ sâu đầu tiên tính từ cốt san nền đến đỉnh cống $h = 0.8\text{m}$ và được đặt cách ống cấp nước $L = 1.5\text{m};$

+ Vật liệu ống cho hệ thống thoát nước bản khu quy hoạch sử dụng ống BTCT với độ dốc ống $i = 2.5\text{‰} \div i = 3,3\text{‰};$ tiết diện ống $\text{Ø}300 \div \text{Ø}500.$

b) Vệ sinh môi trường:

- Lượng rác thải: Dự kiến 72 tấn/ngày;

- Bố trí hệ thống thùng gom rác dọc theo các tuyến đường trong toàn khu và thu gom mỗi ngày đưa tới khu xử lý chung của thành phố Phan Thiết.

7.6. Thông tin liên lạc:

- Tổng số lượng máy cho khu vực là 30.000 máy (01 máy/2 người);
- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư được đấu nối vào mạng viễn thông có sẵn.

8. Đánh giá tác động môi trường:

8.1. Giải pháp về quy hoạch:

- Giữ lại, cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp khu dân cư hiện hữu;
- Đảm bảo khoảng cách ly giữa Làng nghề hải sản và Khu dân cư.

8.2. Các giải pháp quản lý:

a) Kiểm soát ô nhiễm nước mặt:

- Cải tạo hệ thống sông rạch trong khu vực quy hoạch như: Sông Cái (sông Phú Hải), sông Cầu Ké, kênh thoát nước cùng với Dự án vốn ODA; quản lý tổng hợp lưu vực, kiểm soát nguồn thải, khơi thông, nạo vét dòng sông, tạo các hồ chứa độc lưu vực;

- Nâng cấp hệ thống thoát nước, xử lý nước thải và bảo vệ môi trường nước cho từng khu vực;

- Hoàn thành xây dựng trạm xử lý cho khu vực quy hoạch.

b) Kiểm soát ô nhiễm nước ngầm:

- Hạn chế khai thác nước ngầm khu vực phía Nam, Tây - Nam gần Kênh thoát lũ;

- Chuyển dần sang sử dụng nước mặt;

- Tránh khai thác đáy phễu nước ngầm, phân bố giếng khai thác phân tán;

- Tạo các hồ chứa bổ sung nguồn nước ngầm, ứng dụng các công nghệ mới xử lý Asen, nitơ.

c) Kiểm soát lũ lụt, thiên tai:

- Vùng xả nước mưa, nước thải: Hành lang Kênh thoát lũ;

- Khu vực xói lở: Ven rạch Sông Cái, sông Cầu Ké;

- Ổn định lòng Kênh thoát lũ, bảo vệ bờ, xây kè.....

d) Quản lý chất thải rắn:

- Thực hiện phân loại chất thải tại nguồn;
- Lập quy hoạch quản lý chất thải rắn;
- Sử dụng công nghệ hạn chế chôn lấp;
- Kiểm soát chặt chẽ chất thải công nghiệp và y tế nguy hại.

e) Kiểm soát ô nhiễm Làng nghề:

- Xây dựng các mô hình làng nghề sinh thái, kết hợp với du lịch, mô hình cụm tiểu thủ công nghiệp;

- Thúc đẩy sản xuất sạch, hỗ trợ công nghệ.

f) Kiểm soát ô nhiễm không khí.

- Cải tạo và phát triển cơ sở hạ tầng giao thông;

- Giảm dần phương tiện giao thông cơ giới cá nhân, phát triển giao thông công cộng;

- Kiểm soát mức phát thải của các phương tiện giao thông cơ giới theo tiêu chuẩn;

- Giảm thiểu bụi: Cây xanh cách ly, kiểm soát các phương tiện chuyên chở chất thải xây dựng.

8.3. Các giải pháp về kỹ thuật:

a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Từ phương tiện giao thông:

+ Các phương tiện cơ giới giao thông phải tuân theo các quy định hiện hành của Nhà nước về kiểm soát khí thải mô tô, xe gắn máy tham gia giao thông tại các tỉnh, thành phố. Ngoài ra, cần sử dụng biện pháp truyền thông nâng cao nhận thức cộng đồng trong khu vực về việc lựa chọn phương tiện giao thông ít gây ô nhiễm;

+ Tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các đường đi nội bộ của Dự án;

+ Các hoạt động giao thông nội bộ đường giao thông gây ra khói và bụi có thể hạn chế bằng các biện pháp sau: Vệ sinh bụi ở các tuyến đường nội bộ, bãi đậu xe,... thường xuyên phun nước khu vực xung quanh đặc biệt vào thời điểm nắng nóng;

- Từ mùi hôi do quá trình phân hủy từ khu làng nghề hải sản: Các cơ sở cần áp dụng các chất khử mùi và sử dụng các giải pháp thông thoáng và vệ sinh thường xuyên.

b) Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:

- Không đổ chất thải rắn bừa bãi (chất thải xây dựng, cát, đá ..); mọi chất thải phải được thu gom, chuyển đến khu vực xử lý chất thải.

- Nghiêm cấm việc thải chất thải sinh hoạt trực tiếp vào nguồn nước. Tất cả chất thải sinh hoạt sẽ được thu gom, đưa vào những điểm thu gom rác của Thành phố.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt Tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước trước khi xả vào kênh rạch.

- Giảm thiểu ô nhiễm đối với trạm xử lý nước thải: Các bể xử lý nước thải được xây dựng nắp đan đặt ngầm, lắp đặt hệ thống ống thông hơi, quạt hút. Toàn bộ lượng khí thải và mùi hôi phát sinh trong các bể sẽ được thu gom theo đường ống thông hơi dẫn ra bên ngoài.

- Đối với khu làng nghề nước thải cần được xử lý đạt Tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

c) Xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường khu vực: Giám sát chất lượng môi trường kết hợp mạng lưới quan trắc quốc gia và mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường thành phố Phan Thiết.

9. Phân kỳ đầu tư và triển khai thực hiện theo từng giai đoạn:

9.1. Giai đoạn 1 (dự kiến đến năm 2018):

- Diện tích khoảng 332,81 ha;

- Xây dựng Khu dân cư tái định cư Bắc kênh thoát lũ để phục vụ việc tái định cư cho người dân bị giải tỏa, xây dựng Khu dân cư Bắc Xuân An và tiếp tục triển khai khu dân cư dọc QL1A; đồng thời, xây dựng các tuyến kênh thoát lũ, thoát nước cho dự án;

- Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 2.091.370 triệu đồng.

9.2. Giai đoạn 2 (dự kiến đến năm 2025):

- Diện tích khoảng 218,4 ha;

- Tập trung phát triển trục thương mại dịch vụ và chỉnh trang, sắp xếp lại Khu dân cư và Khu sản xuất phường Phú Hải; đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính kết nối các trục giao thông quan trọng, phát triển các Dự án Khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính đúng quy hoạch;

- Mở rộng và nâng công suất dự án trạm xử lý nước thải;

- Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 1.375.459 triệu đồng.

9.3. Giai đoạn 3 (dự kiến đến năm 2030):

- Phát triển và khai thác quỹ đất các khu vực còn lại;

- Mời gọi Nhà đầu tư phát triển các dự án khu dân cư thành phần, các dự án hỗn hợp Văn phòng - Thương mại - Dân cư và các công trình công cộng khác ;

- Khái toán kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 1.878.545 triệu đồng ;

Phân kỳ đầu tư và các giai đoạn có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào sự phát triển kinh tế của địa phương và chủ trương, chính sách của Nhà nước, các nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện, đảm bảo sự đồng bộ, khả thi và hiệu quả kinh tế tối ưu nhất.

10. Nguồn vốn:

- Ngân sách nhà nước (đầu tư hệ thống hạ tầng phục vụ việc tái định cư, khu hành chính, công cộng);

- Khai thác quỹ đất (phát triển các khu thành phần, các dự án hỗn hợp Văn phòng - Thương mại - Dân cư);

- Thu hút các nguồn vốn khác (thoát nước, xử lý nước thải, công viên và các công trình công cộng khác).

11. Quy định quản lý quy hoạch:

Đính kèm quy định quản lý theo quy hoạch phân khu - Tỷ lệ 1/2000, Khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Điều 2.

1. Căn cứ Quy hoạch phân khu chức năng khu vực Bắc Kênh thoát lũ được phê duyệt; giao Sở Xây dựng kiểm tra, xác nhận hồ sơ thiết kế kèm theo; đồng thời, chỉ đạo Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng phối hợp với Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về việc thể hiện mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công

bổ quy hoạch và cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa phục vụ quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định.

2. Giao UBND thành phố Phan Thiết và UBND huyện Hàm Thuận Bắc công bố và công khai bản đồ quy hoạch cho các tổ chức, đơn vị và cá nhân biết để thực hiện theo quy định; đồng thời, chủ trì phối hợp với chính quyền cơ sở thực hiện công tác quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Công thương, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Văn hóa thể thao và Du lịch; Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết, Chủ tịch UBND huyện Hàm Thuận Bắc, Giám đốc Công ty Điện lực tỉnh, Giám đốc Công ty Cổ phần Cấp nước thoát nước Bình Thuận, Giám đốc Trung tâm nước sạch và Vệ sinh môi trường nông thôn, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế – Quy hoạch – Xây dựng – Thương mại dịch vụ Huy Khương, Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT. Tỉnh ủy (b/c);
 - TT. HĐND (b/c);
 - CT & PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 4;
 - Công ty TNHH TV-TK KT-QH-XD-TMDV Huy Khương
- (Sở XD giao Quyết định);
- Lưu VT, TH, KTN, ĐTQH Châu (17b).

CHỦ TỊCH

[Handwritten signature]
Lê Tiến Phương

Quy hoạch

Đất

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu - Tỷ lệ 1/2.000, Khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1703/UBND-ĐTQH ngày 19/7/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận)

PHẦN 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch kiến trúc xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực Bắc kênh thoát lũ - Tỷ lệ 1/2.000, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt;

1. Quy định về quản lý quy hoạch theo Đồ án Quy hoạch phân khu Khu vực Bắc kênh thoát lũ - Tỷ lệ 1/2.000, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (sau đây gọi chung là quy định) là văn bản quy định các yêu cầu tối thiểu cho công tác lập, quản lý quy hoạch chi tiết và thiết kế kiến trúc trong khu vực. Mọi hoạt động thiết kế, quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trong khu vực bắt buộc phải tuân theo quy định này.

2. Quy định là cơ sở pháp lý cho việc cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp Giấy phép quy hoạch, thẩm định và phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế công trình xây dựng, cấp phép xây dựng, kiểm tra quá trình xây dựng và nghiệm thu cho phép sử dụng.

3. Quy định bao gồm các quy định liên quan đến kỹ thuật trong hoạt động quy hoạch, xây dựng nhưng không bao gồm những quy định liên quan đến các thủ tục hành chính.

4. Quy định sẽ được điều chỉnh, bổ sung sau mỗi 05 năm hoặc khi cần thiết theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng và Giám đốc các Ban quản lý dự án có liên quan.

Điều 2: Phạm vi áp dụng:

1. Khu vực lập quy định có tổng diện tích khoảng 850ha.

2. Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng đô thị trong khu vực còn phải áp dụng tuân thủ theo các quy định pháp luật có liên quan của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 3: Đối tượng điều chỉnh:

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị hoặc có dự án đầu tư, công trình xây dựng trong khu vực có nhu cầu xây dựng, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ các



công trình trên mặt đất (bao gồm công viên, mặt nước) hoặc các hệ thống công trình, hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất đều phải tuân theo quy định này.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh Đồ án Quy hoạch phân khu, Khu vực Bắc Kênh thoát lũ - Tỷ lệ 1/2.000, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Điều 4: Mục tiêu của Quy định:

1. Lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng các công trình chuyên ngành và triển khai các dự án đầu tư, thiết kế các công trình trong khu vực Quy hoạch phân khu Khu vực Bắc kênh thoát lũ - Tỷ lệ 1/2.000, thành phố Phan Thiết – huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

2. Lập kế hoạch sử dụng đất, chương trình đầu tư xây dựng ngắn hạn và dài hạn tại khu vực. Sử dụng hiệu quả quỹ đất Khu vực Bắc Kênh thoát lũ, tổ chức không gian các khu ở mới, các công trình hành chính công cộng, các Khu Thương mại - Dịch vụ, các công viên tập trung - cây xanh - mặt nước và các khu hiện hữu thành một tổng thể hoàn chỉnh. Đa dạng hóa không gian sinh hoạt cộng đồng, tiếp cận thân thiện bền vững với môi trường sông nước và các mảng cây xanh.

3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn và tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trong phạm vi khu vực phù hợp với các Đồ án quy hoạch được các cơ quan thẩm quyền Nhà nước phê duyệt đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị; bảo vệ môi trường, cảnh quan và địa hình tự nhiên, bảo vệ nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm.

4. Tổ chức triển khai thực hiện việc quản lý xây dựng các công trình trong toàn khu vực.

5. Xác lập quy hoạch sử dụng đất cũng như các chỉ tiêu khống chế về kiến trúc cảnh quan, mật độ xây dựng và tầng cao. Thiết lập các tiện ích đô thị trong khu quy hoạch.

6. Quy định là tài liệu hướng dẫn áp dụng quan trọng cho các nhà đầu tư và nhà quản lý khi thực hiện các chương trình, dự án đầu tư trong khu vực.

Điều 5: Giải thích từ ngữ:

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Xây dựng công trình: Gồm lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công xây lắp và bảo trì các công trình xây dựng.

2. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật gồm:

- a. Hệ thống giao thông;
- b. Hệ thống thông tin liên lạc;
- c. Hệ thống cung cấp điện;

- d. Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- e. Hệ thống cấp nước, thoát nước;
- f. Hệ thống truyền hình cáp;
- g. Hệ thống kết nối thông tin mạng máy tính có dây hoặc không dây (internet);
- h. Hệ thống quản lý các chất thải, bảo đảm vệ sinh môi trường.

3. Các thông số kỹ thuật:

- a. Chiều cao tối đa của công trình: Tính từ cao độ nền tầng 01 đến điểm cao nhất của mái nhà;
- b. Kiến trúc: Mái, tường, cửa, hàng rào, màu sắc, vật liệu trang trí, ...;
- c. Đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn khu vực;
- d. Chi giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ thiết kế đô thị và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng và phần đất dành cho đường giao thông hoặc hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác;
- e. Chi giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình;
- f. Khoảng lùi: Khoảng cách giữa chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng;
- g. Mật độ xây dựng: Tỷ lệ diện tích hình chiếu bằng của mái công trình trên diện tích lô đất.

Điều 6: Trách nhiệm quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị và đầu tư xây dựng tại khu vực:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết và Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc thống nhất việc quản lý quy hoạch kiến trúc xây dựng trên toàn khu đất quy hoạch;

Đồng thời, chỉ đạo Các Ban quản lý Dự án:

- Tổ chức phổ biến, niêm yết, công bố công khai bằng nhiều hình thức Quy định này;

- Tổ chức, kiểm tra, giám sát thường xuyên việc thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

- Kiểm tra mật độ xây dựng, mức độ tác động của các dự án thành phần không vượt quá mức độ cho phép, bảo đảm đánh giá định kỳ cho Sở Xây dựng và kịp thời phản ánh về UBND thành phố Phan Thiết các vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Các Sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa, thể thao và Du lịch; Công thương; Kế hoạch và Đầu

18 công
thẩm
tr

tư và các sở, ngành liên quan theo thẩm quyền định kỳ tổ chức thanh, kiểm tra việc thực hiện quy định này; nội dung thanh tra, kiểm tra việc xây dựng cụ thể:

- Phát hiện các sai phạm về thẩm quyền cấp Chứng chỉ quy hoạch, Giấy phép quy hoạch, Quyết định duyệt quy hoạch chi tiết, Quyết định duyệt Dự án đầu tư, Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng; việc tuân thủ pháp luật về đất đai, tài nguyên môi trường, bảng hiệu, quảng cáo, ...;

- Mua bán, chuyển nhượng đất, chuyển nhượng dự án trái phép;

- Xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật khác.

- Thực hiện quản lý đô thị theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng và các vấn đề liên quan khác theo chức năng nhiệm vụ được giao, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ và chịu trách nhiệm về công tác quản lý ngành trong phạm vi khu vực.

3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư có quyền và nghĩa vụ tham gia, thực hiện giám sát, khiếu nại, tố cáo và góp ý các hành vi vi phạm trong quản lý quy hoạch, kiến trúc và đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định.

PHẦN 2

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

CHƯƠNG I

ĐIỀU KIỆN KỸ THUẬT CHUNG ĐỂ THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

Điều 7: Quy hoạch và quản lý kiến trúc:

1. Địa điểm xây dựng: Phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a. Phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt. Trường hợp, khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, chủ đầu tư dự án phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. Không nằm trong khu vực cấm xây dựng vì lý do bảo vệ môi trường, tài nguyên, cảnh quan, di tích, hành lang hạ tầng kỹ thuật, công trình quốc phòng.

c. Không ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường.

d. Đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

Điều 8: Bảo vệ tài nguyên, môi trường:

Các công trình xây dựng phải đảm bảo:

1. Áp dụng những kỹ thuật tiên tiến mới, nhằm không gây tác động xấu tới môi trường, đảm bảo các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường.

2. Bảo vệ được cảnh quan thiên nhiên, các di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo.

3. Đảm bảo khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, không gây khó khăn, cản trở cho các bước triển khai tiếp theo.

4. Bảo vệ chất lượng, khối lượng nguồn nước mặt và nước ngầm.

5. Các công trình trực đường chính phải có hình khối hài hòa với cảnh quan khu vực, phải có giải pháp bố cục mặt đứng sinh động, tránh các hình khối có diện tích mặt phẳng lớn.

6. Phát triển Khu công cộng hành chính và Khu ở Thương mại - Dịch vụ tại khu vực với các điểm nhấn trung tâm, kết hợp với hệ thống giao thông hợp lý và liên kết dễ dàng các khu vực khác.

7. Nghiêm cấm việc thoát nước thải trực tiếp không qua hệ thống xử lý và thoát nước thải theo quy định.

8. Các công trình xây dựng phải có hệ thống xử lý nước thải. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành của nhà nước trước khi chảy vào hệ thống mương, cống công cộng.

9. Thoát nước mặt phải được thu gom để đưa qua hệ thống lắng đạt tiêu chuẩn an toàn với môi trường trước khi thoát vào hệ thống cống chung.

10. Hệ thống tiêu, thoát nước mưa hợp lý, bền vững.

Điều 9: Phòng chống cháy, nổ:

1. Địa điểm xây dựng công trình phải đạt các yêu cầu sau:

a. Hạn chế được ảnh hưởng xấu tới các Dự án và công trình ở khu vực lân cận.

b. Đảm bảo cho các phương tiện chữa cháy hoạt động hiệu quả và an toàn, có đường giao thông thuận tiện, thường xuyên đảm bảo nguồn nước chữa cháy.

2. Công trình xây dựng phải đạt các yêu cầu sau: Sử dụng vật liệu, cấu kiện có mức chịu lửa phù hợp với công năng, quy mô công trình. Có các biện pháp chống cháy, nổ phù hợp;

a. Có đủ phương tiện phát hiện và báo cháy thích hợp;

b. Đảm bảo lối thoát hiểm an toàn;

c. Ngăn ngừa cháy, nổ lan rộng;

d. Trang bị đủ các phương tiện chữa cháy phù hợp, có hiệu quả.

Điều 10: Hành lang bảo vệ đường tự thủy thoát nước mặt, bảo vệ cảnh quan chung khu vực:

1. Các công trình xây dựng phải hòa nhập với cảnh quan chung của khu vực, được tạo bởi các đường phân thủy, đường tụ thủy và thảm thực vật.

2. Để bảo vệ cảnh quan và đảm bảo an toàn trong mùa mưa lũ, đường tụ thủy phải được bảo vệ tối thiểu bằng một hành lang an toàn trong phạm vi 05 mét về mỗi bên. Không san lấp hoặc có các hoạt động gây cản trở dòng chảy; các công trình xây dựng (nếu có) áp dụng khoảng lùi 15m so với hành lang an toàn của đường tụ thủy; những trường hợp đặc biệt: Các khe tụ thủy có lưu vực nhỏ, cục bộ, hoặc dòng chảy đã bị chuyển hướng khác do cất nước từ các công trình hạ tầng phục vụ chung trong khu vực có thể xem xét từng trường hợp cụ thể.

3. Các Ban quản lý dự án khai thác chung trong việc xây dựng hệ thống các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành.

4. Mọi tổ chức, cơ quan, cá nhân được giao quản lý, sử dụng công trình kiến trúc xây dựng phải thường xuyên giữ gìn, duy tu bộ mặt kiến trúc và tính thẩm mỹ của công trình.

5. Các Ban Quản lý dự án và đơn vị quản lý chuyên ngành phải đảm bảo cho đô thị dọc các tuyến đường chính, quảng trường, vườn hoa, công viên trong khu vực được chiếu sáng đầy đủ, bảo đảm các yếu tố xanh, sạch, đẹp.

6. Các khoảng trống ngoài công trình phải được thiết kế vườn cảnh, không để trống và hạn chế sử dụng cây hoa già.

7. Cấm xây dựng và sử dụng sai mục đích sử dụng đất với mọi hình thức.

8. Thiết kế, khai thác sử dụng các yếu tố cảnh quan đô thị phải do các Ban quản lý dự án và cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu xem xét từng trường hợp cụ thể, sau khi đã thống nhất với cơ quan quản lý chuyên ngành.

Điều 11: Dãi cây xanh phòng hộ, cách ly:

Trong phạm vi dải cây xanh phòng hộ cách ly mặt nước sông rạch và hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật chỉ được phép xây dựng các đường đi bộ, đường dạo (bề rộng không lớn hơn 1m bằng vật liệu đá chẻ hoặc đan bê tông kích thước $\leq 0,5m^2/tám$, có chừa các lỗ trống và có chừa các khe hở để cỏ mọc tự nhiên).

Điều 12: Bảo vệ chất lượng nước ngầm

1. Bảo vệ và tôn tạo các thảm thực vật hiện hữu.

2. Thực hiện chế độ giám sát môi trường nước ngầm theo định kỳ như quy định tại báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê chuẩn.

Điều 13: Bảo vệ, khai thác, phát triển các công viên tập trung, cây xanh, vườn hoa:

1. Bảo vệ, khai thác, phát triển công viên tập trung:

của khu
g tự
25

Bảo vệ, khai thác, phát triển công viên tập trung cũng như sử dụng quỹ đất đô thị hiệu quả thực hiện theo Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

2. Bảo vệ cây xanh và thảm thực vật:

a. Cây xanh và thảm thực vật được quy hoạch nhằm đảm bảo dòng chảy, không gây tác động xấu đến môi trường và thanh lọc chất lượng nước, không khí;

b. Quản lý, bảo vệ, sử dụng hệ thống cây xanh theo Luật Bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

c. Trồng cây xanh từng dự án phải theo quy hoạch được duyệt;

d. Nghiêm cấm hành vi hủy hoại cây xanh;

e. Trường hợp tia cành, dịch chuyển cây, chặt hạ cây có nguy cơ ngã đổ trong mùa mưa bão, cây khô, sâu bệnh, kém phát triển, ... do Sở Nông nghiệp và Nông thôn kiểm tra, thẩm định và thực hiện theo quy định hiện hành;

f. Phải thu dọn lá, cành khô thường xuyên;

i. Không được xây, tô xung quanh gốc cây.

3. Quản lý cây xanh:

Nguyên tắc chung: Hệ thống cây xanh tại khu vực công cộng:

- Chỉ cho phép trồng cây tán gọn, không quá thu hút ruồi nhặng;
- Khuyến khích loại cây phân cành cao khoảng trên 3m;
- Không trồng cây gây cản trở hay che khuất tầm nhìn giao thông;
- Đảm bảo an toàn trong mùa mưa bão;
- Khoảng cách trung bình giữa 2 cây từ 5m đến 8m;
- Cây bị chết phải được thay thế bằng cây cùng loại.

CHƯƠNG 2

QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14: Quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

1. Các chỉ tiêu Kiến trúc Quy hoạch:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - Đất Khu ở | : 287,97 ha (33,88 %); |
| - Đất Công trình công cộng | : 65,06 ha (7,65 %); |
| - Đất Thương mại - Dịch vụ | : 81,84 ha (9,63 %); |
| - Đất Công viên - Cây xanh - Mặt nước | : 168,91 ha (19,87 %); |
| - Đất Giao thông hạ tầng | : 199,86 ha (23,51 %); |

- Đất ngoài dân dụng : 46,36 ha (5,46 %).

2. Bộ cục quy hoạch kiến trúc và phương án sử dụng đất:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	THÀNH PHẦN	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	Đất công trình công cộng	65,06	7,65
	<i>Công trình hành chính</i>	14,20	
	<i>Giáo dục</i>	24,25	
	<i>Y tế</i>	5,16	
	<i>Công trình văn hóa</i>	21,63	
II	Đất Thương mại & Dịch vụ	81,84	9,63
	<i>Phức hợp</i>	64,21	
	<i>Thương mại dịch vụ</i>	13,93	
	<i>Chợ</i>	2,31	
	<i>Cửa hàng xăng dầu</i>	1,39	
III	Đất ở	287,97	33,88
	<i>Ở kết hợp kinh doanh</i>	148,27	
	<i>Ở hiện trạng chính trang – phát triển</i>	111,34	
	<i>Chung cư</i>	28,36	
IV	Đất cây xanh - Mặt nước - TĐTT	168,91	19,87
	<i>Công viên cây xanh - TĐTT</i>	83,74	
	<i>Cây xanh cảnh quan</i>	29,26	
	<i>Cây xanh cách ly</i>	17,41	
	<i>Mặt nước</i>	38,50	
V	Đất giao thông	199,86	23,51
	<i>Giao thông</i>	193,76	
	<i>Bến xe, bãi đậu xe</i>	6,10	
VI	Đất ngoài dân dụng	46,36	5,46
	<i>Đất sản xuất</i>	30,72	
	<i>Khu kỹ thuật, xử lý nước thải</i>	10,50	
	<i>Đất tôn giáo</i>	2,12	
	<i>Kè dọc Kênh thoát lũ</i>	3,02	
	TỔNG CỘNG	850,00	100,00

b. Định hình phân khu chức năng:

STT	LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH	TẦNG CAO (tầng)	MĐXD Tối đa (%)
I	Công trình công cộng		
1	Công trình hành chính	2 ÷ 5	40
2	Trường mẫu giáo, tiểu học	≤ 3	40

3	Trường THCS, PTTH	3 ÷ 5	40
4	Bệnh viện đa khoa	≥ 3	40
5	Trạm Y tế	1 ÷ 3	40
6	Công trình văn hóa	1 ÷ 5	40
II	Thương mại và dịch vụ		
1	Phức hợp	≥ 7	40 ÷ 60
2	Thương mại dịch vụ	≥ 3	40 ÷ 60
3	Chợ	1 ÷ 3	40
11	Công an	2 ÷ 5	40
III	Ở		
1	Ở kết hợp kinh doanh	2 ÷ 7	80
2	Chung cư	5 ÷ 15	40 ÷ 60
3	Ở hiện trạng chính trang - phát triển	1 ÷ 5	90
IV	Công viên cây xanh – TDTT	1	5
V	Ngoài dân dụng (đóng sửa tàu thuyền)	1 ÷ 4	60

Điều 15: Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu đất quy hoạch phân thành 2 loại:

* Hiện trạng dân cư hiện hữu giữ lại cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp phải được điều tra xã hội học về tình hình dân cư, dân số, hộ gia đình, ngành nghề và các điều kiện xã hội khác để làm cơ sở nghiên cứu tái định cư cho dân cư trong khu vực khi thực hiện quy hoạch.

* Quy hoạch xây dựng mới:

1. Đất khu ở:

1.1. Khu chung cư thấp tầng kết hợp với dịch vụ thương mại:

Nằm dọc theo tuyến đường chính, xây dựng các công trình đa chức năng. Kiến trúc công trình xây dựng hiện đại, màu sắc hài hòa để tôn tạo cảnh quan cho tuyến đường trung tâm và phù hợp với cảnh quan chung toàn khu vực.

- Tầng cao xây dựng từ : 5 - 15 tầng;
- Mật độ xây dựng tối đa là : 40 - 60%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20 - 25%;
- Khoảng lùi tối thiểu khối đế : ≥ 6m;
- Khoảng lùi khối tháp : ≥ 10m.

1.2. Nhà ở dạng chia lô (nhà liên kế):

Nhà ở dạng liên kế được bố trí tại các đường nội bộ. Tất cả nhà ở liên kế khi xây dựng phải tuân theo các quy định sau:

+ Kích thước mỗi lô nhà: Chiều ngang tối thiểu 5m, các lô đất nằm tại các góc đường được bố trí có chiều rộng lớn hơn các lô giữa (để đảm bảo khoảng lùi lộ giới);

- + Mật độ xây dựng tối đa trên mỗi nền là : 90%;
- + Số tầng cao tối đa : 07 tầng;
- + Khoảng lùi tối thiểu trùng với chỉ giới đường đỏ.

2. Khu Phức hợp: Thương mại dịch vụ thời trang, khách sạn, căn hộ, cao ốc văn phòng (CBD):

- Là hạt nhân của trung tâm có không gian sống động với các phức hợp kiến trúc và đa dạng về tính chất sử dụng trong một quy hoạch tổng thể phù hợp với diện tích đất được khai thác sử dụng hợp lý, tối ưu và tạo ra đặc điểm hấp dẫn riêng;

- Kết hợp cảnh quan của đô thị tạo ra những điểm nhấn quan trọng trong tổ chức bố cục không gian đô thị bằng việc thiết lập những công trình kiến trúc đặc sắc mang tính biểu tượng cao;

- + Tầng cao xây dựng từ : ≥ 7 tầng
- + Mật độ xây dựng : 40 ÷ 60 %
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20 ÷ 25%.
- + Khoảng lùi tối thiểu khối đế : $\geq 6m$.
- + Khoảng lùi khối tháp : $\geq 10m$.

3. Trung tâm hội nghị và triển lãm:

- Hình thành một tổ hợp công trình đa năng, đáp ứng được các hoạt động hội nghị phục vụ những yêu cầu về chính trị, ngoại giao, văn hóa, kinh tế và xã hội, đồng thời đáp ứng các nhu cầu về giao dịch thương mại được tổ chức tại thành phố Phan Thiết và tỉnh Bình Thuận;

- Giải quyết nhu cầu về các hoạt động triển lãm, giao dịch thương mại đa dạng, giới thiệu sản phẩm, công nghệ mới, giao dịch thường xuyên khác trong nước và quốc tế;

- Tầng cao xây dựng : 03 ÷ 05 tầng;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 25%;
- Khoảng lùi tối thiểu : 6m.

4. Công trình công cộng.

- Các công trình văn hóa và giải trí lớn như các bảo tàng, nhà hát, thư viện, triển lãm, cung văn hóa, cung thiếu nhi, hoạt động văn hóa, nghệ thuật;

- Trong khu quy hoạch có các đơn vị ở với các công trình phục vụ đời sống hằng ngày của người dân: Bệnh viện, nhà văn hoá, trạm bưu điện, trạm nhiên liệu ...;

- Các nhóm nhà trẻ mẫu giáo, trường cấp 1- cấp 2 xây dựng trong đơn vị ở có bán kính phục vụ là 500m. Các công trình xây dựng có kiến trúc hài hòa, xung quanh công trình có vườn hoa, cây xanh, sân chơi... đáp ứng nhu cầu học tập vui chơi, giải trí cho các cháu và các em học sinh, đảm bảo về quy mô cũng

như vị trí thuận lợi cho các em học sinh trong khu vực đi lại, học tập. Trường xây dựng với kiến trúc hiện đại, tiện nghi;

- + Tầng cao xây dựng : 02 ÷ 05 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 40 %;
- + Mật độ cây xanh tối thiểu : 20 ÷ 25%;
- + Khoảng lùi tối thiểu : 6m.

5. Công viên cây xanh đô thị và mặt nước:

- Cây xanh chọn lọc để quy hoạch hệ thống cây xanh đa dạng có tính đặc trưng. Cây xanh đường phố nên sử dụng các loại cây bóng mát của Khu trung tâm hiện hữu đã tạo được ấn tượng tốt và quen thuộc với thành phố;

- Các khu cây xanh mặt nước và không gian mở cần nghiên cứu thiết kế theo nguyên tắc ưu tiên khai thác sử dụng tối đa cho yêu cầu công cộng của cộng đồng dân cư, cho đại đa số các tầng lớp nhân dân lao động của thành phố;

- Dọc theo hai bên kênh thoát lũ xây bờ kè và trồng cây xanh, thảm cỏ hình thành dải cây xanh;

- Trong từng đơn vị ở còn có các công viên cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, thể dục thể thao và nghỉ ngơi thư giãn cho người dân trong khu vực;

- + Tầng cao xây dựng : 01 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 05 %;
- + Khoảng lùi tối thiểu : 10m.

6. Vía hè, cây xanh đường phố:

- Vía hè lát gạch có khe thấm nước để tạo mỹ quan đường phố, nước thấm thấu xuống rễ cây và bảo vệ mạch nước ngầm.

- Nắp hố ga điện, hố ga nước trên vỉa hè sử dụng vật liệu phù hợp và đảm bảo an toàn, thẩm mỹ.

- Trên vỉa hè phải trồng các loại cây lấy bóng mát và làm đẹp cho đô thị. Cây trồng trên hè phố phải là loại cây không trơ cành hoàn toàn khi thay lá, không gai, không tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng, không dễ gãy đổ.

- Chọn loại cây trồng tùy thuộc vào độ rộng vỉa hè, chức năng của từng tuyến đường.

- Cây được trồng trên vỉa hè phải nằm tại vị trí giữa hai lô đất, không được trồng cây trước mặt tiền nhà làm cản trở lối ra vào.

7. Vệ sinh đô thị:

- Xe thu rác của các công trình đô thị chịu trách nhiệm thu gom rác trong từng căn hộ đưa về trạm trung chuyển rác bố trí nằm trong khu cây xanh cách ly. Từ đây rác sẽ được xe ép rác chuyển về khu xử lý chung của thành phố;

- Bố trí các thùng rác nhựa W = 240lít - 660lít ở quanh chợ, trên vỉa hè khu dân cư cũng như trong công viên, nơi công cộng bố trí các thùng rác có kiểu dáng đẹp để thu rác và xe lấy rác sẽ đến lấy định kỳ hàng ngày, tránh xả rác ra đường và xuống sông rạch.

Điều 16: Quy định về bố cục vật thể kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Sử dụng vật liệu hiện đại, kết hợp với vật liệu của địa phương hiện có. Bố cục không gian hài hòa không che khuất tầm nhìn;
- Mặt ngoài nhà phải được tô trét, sơn phết hoặc ốp gạch, ốp đá đảm bảo mỹ quan. Không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật;
- Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo;
- Hàng rào trước nhà phải có hình thức kiến trúc gọn nhẹ, thoáng, mỹ quan;
- Khoảng lùi công trình không được tận dụng xây dựng bất cứ loại hình công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh.

Điều 17: Bảo vệ cảnh quan trong quá trình thi công:

1. Khi thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy định về trật tự, vệ sinh, an toàn, lao động.
2. Nhà tạm phục vụ cho quá trình thi công phải đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung khu vực xung quanh.
3. Thực hiện việc che chắn, chống rác bụi và an toàn cho các công trình lân cận.
4. Bụi trong quá trình thi công xây dựng đều phải được làm sạch trong ngày.
5. Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được gây bẩn cho khu vực và đường phố đô thị.
6. Trường hợp thi công gây ô nhiễm, độc hại phải có biện pháp khắc phục kịp thời theo quy định của pháp luật.
7. Nếu xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động con người hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.
8. Nước rửa dụng cụ, phương tiện thi công cần phải được thu về hầm lắng, không được cho thoát tự nhiên trên mặt địa hình.
9. Vật tư phải được tập trung đúng nơi quy định, tránh gây ô nhiễm làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.
10. Phương tiện vận chuyển vật tư được bao phủ để tránh rơi trên đường, phải được làm vệ sinh ngay công vào trước khi lưu thông.
11. Phải trồng lại cây và cỏ cho những khu vực mặt bằng bị thay đổi lớp cây xanh phủ mặt trong quá trình vận chuyển.
12. Trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại, rửa sạch bụi bám trên cây, thảm cỏ và hoàn thiện khu vực xây dựng.

13. Thời gian vận chuyển vật liệu xây dựng được quy định theo tình hình thực tế triển khai đảm bảo an toàn trật tự giao thông.

Điều 18: Tiếng ồn và không khí:

1. Không bố trí hệ thống loa công cộng.
2. Mức ồn tối đa cho phép phải tuân theo Tiêu chuẩn Việt Nam.
3. Không khí: Không cho phép đầu tư xây dựng các lò thiêu rác, các bãi đổ rác, các hồ xử lý rác thải trong khu vực.

CHƯƠNG 3

QUY ĐỊNH VỀ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 19: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

1. Nguyên tắc chung:

- a. Phải tuân thủ theo quy định thiết kế theo Tiêu chuẩn Việt Nam và phải được thẩm định bởi các sở chuyên ngành và ban, ngành có liên quan;
- b. Đảm bảo quy định về lộ giới theo định hướng quy hoạch, đồng thời phải có sự đồng bộ giữa các hệ thống: Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, cấp quang, xử lý nước thải,...;
- d. Đảm bảo an toàn về phòng chống cháy nổ;
- e. Phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, hình thức kiến trúc và vị trí đặt phải phù hợp với cảnh quan của khu vực, kết hợp cây xanh thảm cỏ vào công trình;
- f. Đối với hệ thống đường dây đường ống phải âm dưới đất phải có giải pháp xử lý khi qua cầu, cống hộp (nếu có).

2. Hệ thống giao thông:

- Đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa tất cả các đoạn chức năng trong khu vực;
- Phân biệt được tuyến giao thông chính và các đường trục kết nối các khu vực lân cận;
- Kết cấu mặt đường: Mặt đường trong khu quy hoạch chủ yếu là mặt đường bê tông nhựa nóng trên móng đá dăm cấp phối. Riêng kết cấu đường đi dạo trong công viên có thể sử dụng mặt đường bê tông xi măng, bê tông sỏi hoặc lát đá tự nhiên, lát gạch;
- Đảm bảo cho công trình được ổn định bền vững và giảm thiểu tác động của việc biến đổi khí hậu toàn cầu. Chọn cao độ hoàn thiện tối thiểu của mặt đường $\geq +2.50m$;
- Mặt đường được bố trí mặt cắt ngang dốc về 02 bên với độ dốc ngang từ 1,5% ÷ 2,5%. Những tuyến đường có độ dốc dọc nhỏ phải có giải pháp xử lý thoát nước mưa triệt để, tránh để lắng đọng trên mặt đường ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân;
- Bán kính bó vỉa chọn $R_{min} = 8m$ cho các đường vào nhóm nhà ở, vào nhà của các tiểu khu quy hoạch đã được duyệt. $R = 12m$ cho các tuyến đường phân khu vực; $R \geq 15m$ cho các đường liên khu vực và đường chính đô thị;

- Vật góc các khu đất thông thường từ $3m \times 3m + 7m \times 7m$ tại các ngã giao nhau đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi ra vào nút cho các tuyến đường liên khu vực và đường chính khu vực;

- Hệ thống giao thông công cộng (tuyến xe bus): Được bố trí trên các tuyến đường có tổng bề rộng mặt đường $\geq 12m$;

- Việc đầu nối ra Quốc lộ 1A có thể xem xét theo quá trình hình thành mạng lưới giao thông trong khu vực. Trong giai đoạn đầu hình thành dự án khi lưu lượng giao thông chưa gia tăng thì ưu tiên xét đến vấn đề cho kết nối theo đường hiện hữu và tùy theo mức độ hình thành mạng lưới đường trong khu vực mà có thể xin đầu nối tạm thời vào Quốc lộ 1A. Trong tương lai, khi hình thành tuyến đường tránh QL.1A (mới) và đường QL.1A đi ngang khu quy hoạch được chuyển thành đường đô thị, cũng như khi khu vực dự án đã hoàn chỉnh về mạng lưới đường và nhu cầu gia tăng lưu lượng giao thông thì tiến hành thực hiện kiểm soát các kết nối giao thông tạm thời trước đây thành các nút giao có kiểm soát hoặc đóng các giao cắt trực tiếp vào tuyến đường Quốc lộ 1A trước đây và chỉ kết nối vào đường song hành.

3. Hệ thống cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện theo (QCXDVN 01:2008/BXD):

- + Điện năng tiêu thụ : 1500 kWh/ người.năm;
- + Số giờ sử dụng Max : 3000 h/năm;
- + Điện năng tiêu thụ công trình công cộng : 50% phụ tải sinh hoạt;
- + Chiếu sáng công cộng : 15 KW/Ha;
- + Khu làng nghề : 140 KW/Ha.

4. Hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cung cấp nước phải đảm bảo các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp gồm: Nước sinh hoạt, nước cho các công trình công cộng, nước sản xuất dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường, nước chữa cháy;

- Phải dự tính đến nước rò rỉ trên mạng lưới cấp nước và hao phí cho việc sản xuất nước sạch;

- Nước cấp cho sinh hoạt phải có chất lượng nước đạt yêu cầu theo quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $Q = 150$ lít/người/ngày.đêm;
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt cho khách vắng lai $Q = 120$ lít/người/ngày.đêm;
- + Hệ số không điều hòa $k = 1,2$;
- + Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 25$ lít/s cho số đám cháy xảy ra, đồng thời là 2 đám cháy.

5. Hệ thống thoát nước mặt:

a. Phải có hệ thống thu gom nước mặt toàn khu và từng dự án. Nước mặt sau khi được thu gom sẽ qua hệ thống xử lý lắng lọc nước để đạt chất lượng nước an toàn đối với môi trường trước khi thoát ra hệ thống công chung.

các nhà
ít cho

b. Hệ thống thoát nước mặt phải đảm bảo thu thoát nước mưa trên toàn khu vực, nhưng đồng thời cũng phải đảm bảo một phần lượng nước mưa được thấm xuống đất, cung cấp nước cho các mạch nước ngầm;

c. Tăng diện tích mặt thấm nước mưa bằng một số phương pháp sau:

- Mương lọc sinh học;
- Thấm lọc sinh học;
- Bể thấm lọc sinh học;
- Thảm cỏ tự nhiên.

d. Hình thức công thoát nước mưa:

- Các chi tiết kỹ thuật của hệ thống thoát nước đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành, phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan trong khu du lịch và phải có giải pháp che chắn phần bê tông lộ thiên;

- Tại mỗi công trình hoặc mỗi nhà ở, cần có hệ thống thu thoát nước mưa riêng và có hố ga trong phạm vi công trình trước khi đấu nối vào hố ga của hệ thống thoát nước mưa bên ngoài gần nhất;

- Khi chôn ống kết nối với hố ga, cần phải quan tâm chặt chẽ đến công tác đào đất để tránh tổn hại đến các đường ống ngầm dưới vỉa hè của hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài;

- Chính quyền thành phố Phan Thiết và UBND các phường chịu trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý vi phạm về nội dung thực hiện hạng mục này và yêu cầu thực hiện theo đúng quy định Nhà nước. Nhà đầu tư chịu mọi chi phí xử lý khắc phục và giải quyết hậu quả do việc thực hiện sai quy định.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông và internet bên trong Khu dân cư như sau:

- Mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng;
- Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao;
- Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho Khu dân cư, tỷ lệ 1/2000, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế;

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư được đấu nối vào mạng viễn thông có sẵn.

7. Hệ thống thoát nước thải:

a. Tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế về thoát nước thải;

b. Nghiêm cấm xả nước thải trực tiếp vào hệ thống công chung chưa qua xử lý cục bộ;

c. Định hướng phát triển hệ thống thu và xử lý nước thải của từng dự án và của toàn khu vực:

- Phải thiết kế phù hợp để có thể liên kết giữa các hệ thống trong từng dự án với hệ thống trong toàn khu vực;

- Nước phải được xử lý đạt tiêu chuẩn chất lượng an toàn đối với môi trường và con người;
- Vị trí xả nước thải được xác định dựa trên các tính toán về tác động môi trường;
- Việc xử lý nguồn nước thải phải được thực hiện theo nguyên tắc tập trung;

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa.

d. Các nhà đầu tư có quyền xử lý nước thải cho dự án của đơn vị, nhưng sau xử lý vẫn phải đưa vào hệ thống xử lý chung của khu vực, không được thải trực tiếp vào các vị trí khác.

e. Tiêu chuẩn nước thải sau khi xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn tối thiểu loại B theo TCVN 5945-05.

f. Mạng lưới đường ống chạy dọc theo hệ thống giao thông chính trong khu vực đảm bảo thu gom toàn bộ lượng nước thải của tất cả các dự án đưa về trạm xử lý.

g. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác: 1,2kg/người/ngày;

- Lượng rác thải: 72 tấn/ngày;

- Hàng ngày rác được thu gom và đưa tới bãi xử lý rác chung của Thành Phố;

- Trên các tuyến đường đều có bố trí các thùng để thu gom rác.

8. Quy định về sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật hạ tầng:

- Thứ tự sắp xếp hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tính từ bó vỉa trở vào ranh giới đường đỏ);

- Cột điện đặt cách mép bó vỉa 0,5m;

- Đường dây điện chiếu sáng được bố trí ngầm và phụ thuộc vào bề rộng vỉa hè hố ga của hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn;

- Cây xanh trồng trên vỉa hè dọc các tuyến đường trồng cách vỉa hè 1m – 2m (tùy thuộc loại cây có độ rộng che phủ tán lá và loại rễ);

- Cống thoát nước mưa có tim ống đặt dưới bó vỉa (đối với ống có đường kính lớn) hoặc cách mép trong bó vỉa 0,5-1m;

- Cống thoát nước bẩn có mép ống cách mép cống thoát nước mưa > 0,5m;

- Mép đường ống cấp nước sạch cách cống thoát nước bẩn tối thiểu 1m.

- Trình tự thi công: Đường ống chôn sâu thi công trước, đường ống đặt nông thi công sau, đường ống không áp thi công trước, đường ống có áp thi công sau....

9. Quy định về thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Căn cứ hồ sơ thiết kế được duyệt, chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Việc giám sát thi công do Ban Quản lý dự án của chủ đầu tư phối hợp cùng địa phương thực hiện và theo dõi theo quy định hiện hành;

oái môi
ng

- Các công trình trong khu quy hoạch, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và sửa chữa những hư hỏng (nếu có).

Điều 20: Phòng cháy chữa cháy:

1. Mạng lưới phòng cháy chữa cháy:

a. Trên tổng thể các trục đường chính khu vực quy hoạch bố trí sử dụng các đơn vị phòng cháy chữa cháy gồm các đơn vị trung tâm và các đơn vị khu vực đảm bảo bán kính phục vụ như sau:

- Đơn vị phòng cháy chữa cháy trung tâm: 05km;

- Đơn vị phòng cháy chữa cháy khu vực: 03km.

b. Vị trí và cơ sở vật chất, chất trụ chữa cháy trên các trục đường phải đảm bảo theo quy định về phòng cháy chữa cháy.

2. Cấp nước chữa cháy:

a. Phải luôn đảm bảo nguồn nước chữa cháy, trường hợp cần thiết phải bố trí bể dự trữ nước và máy bơm chữa cháy trong từng dự án.

b. Đảm bảo có đủ lượng nước tại mọi thời điểm.

c. Trong từng dự án có đường cho xe chữa cháy ra vào để lấy nước thuận tiện.

d. Hạng chữa cháy được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

e. Bố trí các hạng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hạng ngầm dưới đất) phải đảm bảo các khoảng cách dưới đây:

- Khoảng cách tối đa giữa các hạng:

+ Khu trung tâm có công trình điểm nhấn: 100m;

+ Khu vực khác: 150m;

- Khoảng cách tối thiểu từ hạng đến công trình: 05m;

- Khoảng cách tối đa từ hạng đến mép đường: 2,5m.

3. Giao thông phục vụ chữa cháy (trong từng dự án hoặc khu ở):

a. Đường xe chữa cháy phải có kích thước tối thiểu là 3,5m chiều rộng và 4,25m chiều cao.

b. Đường cắt một làn xe không được dài quá 150m, cuối đường cắt phải có chỗ quay đầu xe với kích thước tối thiểu trên mặt bằng:

- Hình tam giác đều, mỗi cạnh 7m;

- Hình vuông kích thước 12m x 12m;

- Hình tròn đường kính 10m.

CHƯƠNG 4

QUY HOẠCH CHI TIẾT, DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH

Điều 21: Nguyên tắc chung:

1. Tất cả các công trình chính trong khu vực phải được kết hợp hài hòa với thiết kế cảnh quan xung quanh phù hợp với môi trường tự nhiên.

2. Nghiêm cấm xây dựng công trình nằm trong dải cây xanh phòng hộ cách ly hoặc trong phạm vi quy hoạch đường tự thủy.

3. Các công trình ưu tiên sử dụng mái dốc, các công trình làm điểm nhấn có thể sử dụng hình thức mái khác nhưng phải được chấp thuận trong giai đoạn thiết kế cơ sở.

4. Khuyến khích sử dụng kiến trúc sinh thái và các hình thức kiến trúc khác thân thiện với môi trường.

5. Cấm xây dựng thêm các kiến trúc chắp vá vào kiến trúc chính, trên sân thượng, ban công, lô gia không được xây các kiến trúc tạm.

6. Cấm bố trí bể chứa nước, ăng ten, máy nước nóng năng lượng, ... lộ thiên, phải bố trí vào trong thể tích của công trình.

Điều 22: Quy định về thiết kế:

1. Các thông số kỹ thuật:

a. Hình thức kiến trúc công trình: Khuyến khích sử dụng dạng kiến trúc công trình có hình dáng đẹp.

b. Hình thức mái công trình:

- Khuyến khích sử dụng ngói đất nung hoặc ngói xi măng;

- Hạn chế sử dụng mái tôn, tấm lợp phi rô xi măng hay nhựa, kể cả tôn giả ngói;

- Bố trí các bảng quảng cáo trên mái phải có giấy phép theo quy định.

c. Hàng rào:

- Có hình thức nhẹ nhàng, thẩm mỹ, sử dụng vật liệu hài hòa với môi trường tự nhiên và công trình xung quanh;

- Không sử dụng vật liệu tạm bợ, tôn, v.v...;

- Khuyến khích ốp đá hoặc phủ xanh hàng rào.

d. Lựa chọn màu sắc và vật liệu:

- Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa;

- Cấm sử dụng các vật liệu và màu sắc sặc sỡ, các màu phản quang;

2. Đường nội bộ:

- Khi xây dựng taluy phải có giải pháp trồng cỏ hoặc dây leo mọc phủ tự nhiên;

- Sử dụng vật liệu có tính thẩm mỹ và kỹ thuật tăng độ thẩm thi thiết kế thi công.

3. Đường đi dạo, đường xe đạp:

- Đảm bảo an toàn thuận tiện, dễ dàng tiếp cận các công trình và các dịch vụ hỗ trợ khác;

- Đường đi bộ rộng tối đa 2m;

- vi hòa
- Dùng vật liệu lát tự nhiên như đá, gạch tự nhiên có khe rãnh trồng cỏ, ..., không dùng bê tông nhựa nóng;
 - Hạn chế giao cắt với đường cơ giới;
 - Khuyến khích trồng cây hoặc tường chắn sinh học dọc lối đi.

Điều 23: Bãi đậu xe nội bộ:

1. Yêu cầu kỹ thuật:

- Thiết kế theo TCVN;
- Được đặt ở nơi dễ tiếp cận, dùng làm nơi đậu xe tập trung cho toàn khu;
- Phải thiết kế chỗ đậu xe cho người tàn tật, xe buýt,

2. Kích thước và yêu cầu:

a. Kích thước một chỗ đậu xe:

- Rộng tối thiểu 2,4m;
- Lối đi kế bên rộng 1,5m.

b. Tổ chức lối lên xuống cho người tàn tật.

c. Kè vạch phân làn rõ ràng.

Điều 24: Quy định về san lấp mặt bằng:

- Nghiêm cấm việc đào bới, san lấp mặt bằng khi chưa được cấp phép;
- Khi thiết kế và thi công xây dựng công trình, nếu có nhu cầu san lấp, đào đắp taluy trong công trình thì phải thể hiện rõ ràng vị trí, quy mô san lấp, chỉ san lấp trong phạm vi công trình, nếu kiến trúc lớn hoặc dài thì san nền giạt cấp theo địa hình phải bảo đảm an toàn cho công trình, đất đai liền kề, an toàn thi công, an toàn giao thông và không làm biến dạng địa hình;
- Việc san nền xây dựng gắn với công trình giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật đều không được vi phạm hành lang bảo vệ các công trình này theo quy định;
- Đất sau khi đào đắp, san lấp, phải được xây dựng kè chắn, lát mái, trồng cỏ đúng kỹ thuật để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của khu vực và công trình khác.

CHƯƠNG 5

QUY ĐỊNH CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

Điều 25: Nhà vệ sinh công cộng:

1. Hình thức kiến trúc phải phù hợp với cảnh quan khu vực.
2. Tránh xa các trục giao thông xe cơ giới.
3. Áp dụng những hầm cầu tự hủy và lắng cặn để không gây ô nhiễm nguồn nước xung quanh.
4. Khuyến khích bố trí vệ sinh trong lòng đất ở những nơi có độ dốc lớn.

5. Công trình phải kết hợp với cây xanh, thảm cỏ để không gây phản cảm.

Điều 26: Nhà chứa rác:

1. Hình thức kiến trúc phải chống thấm triệt để, không tạo mùi hôi sang các khu vực lân cận và phù hợp với cảnh quan khu vực.

2. Tránh xa các trục giao thông xe cơ giới.

3. Có lối vận chuyển riêng, thời gian vận chuyển từ 22 giờ đêm đến 5 giờ sáng hôm sau.

4. Công trình phải kết hợp với cây xanh, thảm cỏ để không gây phản cảm.

5. Không bố trí đầu hướng gió so với khu lân cận.

Điều 27: Chiếu sáng:

1. Tuân thủ quy định về thiết kế chiếu sáng theo Tiêu chuẩn Việt Nam.

2. Hệ thống chiếu sáng giao thông phải tạo đủ độ rọi, độ chói theo tiêu chuẩn chiếu sáng của từng cấp đường nhằm mục đích an toàn cho người và phương tiện lưu thông trên đường.

3. Chất lượng ánh sáng phải đạt được các thông số cơ bản như: Độ rọi trung bình: 20 - 30 Lux, độ đồng đều chung phải $\geq 0,5$, độ chói $\leq 0,4$, sử dụng nguồn sáng loại Sodium có nhiệt độ màu từ 25.000K đến 30.000K, chỉ số hoàn màu IRC=0, tuổi thọ bóng đèn khoảng 8.000 giờ.

Điều 28: Bảng hiệu, quảng cáo:

1. Việc bố trí các biển báo phải thống nhất theo hình thức chung, bố trí dọc theo đường, phải trang trí xung quanh.

2. Bảng hiệu, quảng cáo được quản lý và cấp phép theo quy định.

3. Bảng hiệu, quảng cáo, thông tin, hình ảnh chỉ được thể hiện tại khu vực trung tâm theo quy định chung về: Kích thước, màu sắc, ánh sáng, giàn giáo, số lượng và mật độ.

4. Nếu gắn liền với công trình thì phải ở cùng một cao độ (khoảng từ 3m đến 4m), đảm bảo an toàn cho người và vật đi bên dưới.

5. Nếu đặt dưới đất thì phải đặt nơi dễ thấy, nên kết hợp với mảng cây xanh tạo thành những tiểu đảo hoặc tiểu cảnh.

6. Sử dụng vật liệu phải phối hợp với cảnh quan tự nhiên và công trình xung quanh.

7. Màu sắc sử dụng chọn lọc, không sử dụng màu sặc sỡ hoặc màu phản quang.

8. Về lắp đặt biển quảng cáo phải đảm bảo mỹ quan và hợp lý, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn và các loại sơn có màu tối.

- sơ.
9. Không sử dụng hình thức kiến trúc chắp vá, vật liệu tạm, vật liệu thô
10. Nghiêm cấm vi phạm những nội dung sau:
- a. Vượt một phần hay toàn bộ bảng hiệu quá cao độ đỉnh mái của công trình;
 - b. Kích thước, vị trí, độ chiếu sáng gây cản trở tầm nhìn của người điều khiển giao thông hoặc người đi bộ;
 - c. Gây cản trở hoặc làm giảm hiệu quả quan sát đối với biển cảnh báo giao thông;
 - d. Đặt ở những vị trí như lối thoát hiểm, lối ra vào, cửa đi, cửa sổ hoặc đường xe chữa cháy.

CHƯƠNG 6

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29:

Việc triển khai Quy hoạch phân khu - Tỷ lệ 1/2000, Khu vực Bắc kênh thoát lũ, thành phố Phan Thiết đã được phê duyệt phải tuân thủ các cơ sở pháp lý sau:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc Hội khóa XII, Kỳ họp thứ 5, ngày 17/6/2009;

- Nội dung Quy hoạch phân khu - Tỷ lệ 1/2000 Khu vực Bắc kênh thoát Lũ, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chủ tịch Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Thuận;

- Các Văn bản quy phạm pháp luật về việc hướng dẫn triển khai Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 30:

Quy định về quản lý quy hoạch đô thị này có hiệu lực kể từ ngày ký, ban hành kèm theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chủ tịch Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Thuận. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại vật chất hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành của Nhà nước./.