

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN
Số: **1779** /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bình Thuận, ngày 24 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/8/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi và giao đất, cho thuê đất đối với 03 lô đất số 18, 19, 20 thuộc quỹ đất hai bên đường ĐT.706B cho Công ty Cổ phần Tân Việt Phát tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1983/TTr-SXD ngày 16/6/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2 với các nội dung như sau:

1. Phạm vi và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí quy hoạch: Tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có ranh giới tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp: Đất quy hoạch của đường ĐT.706B;
- + Phía Tây giáp : Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát;
- + Phía Nam giáp : Đường ĐT.706B;
- + Phía Bắc giáp : Dự án trồng rừng kết hợp du lịch sinh thái của Công ty Cổ phần Tân Việt Phát.

- Quy mô diện tích: Khoảng 126.244,10 m².

2. Tính chất: Khu thương mại dịch vụ và dân cư.

3. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 2.000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | Thành phần | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|------------------|--|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ | 46.280,43 | 36,66 |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ | 15.099,11 | 11,96 |
| 3 | Đất công viên cây xanh | 13.831,18 | 10,96 |
| 4 | Đất giao thông vỉa hè - Hạ tầng kỹ thuật | 51.033,38 | 40,42 |
| Tổng cộng | | 126.244,10 | 100,00 |

4.2. Không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Khu thương mại dịch vụ (ký hiệu 18A, 18B, 18C, 18D): Bố trí phía Nam của dự án, tiếp giáp đường ĐT.706B và tuyến đường chính vào khu vực.

b) Khu ở phân lô (ký hiệu 19A1, 19A2, 19B1, 19B2, 19C1, 19C2, 20A1, 20A2, 20B1, 20B2, 20C1, 20C2): Hình thức kiến trúc hiện đại, dải cây xanh giữa hai dãy nhà tạo tuyến bộ hành cảnh quan cho khu ở.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Phải tuân thủ và đảm bảo phù hợp định hướng Quy hoạch phân khu phường Phú Hải được phê duyệt.

5.1. San nền:

- Bám sát địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc tối đa 10%, tạo điều kiện thuận lợi cho các phương tiện lưu thông và tiếp cận các công trình.

- Hướng dốc từ phía Bắc thấp dần về phía Tây; cao độ thiết kế san nền cao nhất 82,0 m, cao độ thiết kế san nền thấp nhất 60,2 m. Khu vực tiếp giáp với đồi cao cần xây dựng kè chắn chống xói lở cho toàn khu vực.

5.2. Giao thông:

a) Nguyên tắc: Trên cơ sở định hướng san nền, bám theo các đường đồng mức tự nhiên, tránh can thiệp, đào đắp nhiều làm phá vỡ cảnh quan chung, đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, tiêu chuẩn thiết kế kỹ thuật; tường chắn bằng đá hoặc bê tông ốp đá, giạt cấp theo triển đồi, phủ xanh mặt tường bằng dây leo.

b) Tổ chức mạng lưới giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường ĐT.706B.

- Giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường theo Bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG

| STT | Tên đường | Chiều rộng (m) | | |
|-----|---------------------|----------------|---------|---------|
| | | Mặt đường | Vĩa hè | Lộ giới |
| 1 | Đường số 1 | 9,0 | 5,0 x 2 | 19,0 |
| 2 | Đường số 2, 3, 4, 5 | 10,5 | 5,0 x 2 | 20,5 |
| 3 | Đường số 6, 8 | 7,0 | 4,0 x 2 | 15,0 |
| 4 | Đường số 7 | 12,0 | 4,0 x 2 | 20,0 |

c) Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới):

- Đối với công trình thương mại dịch vụ:

+ Xây dựng trên lô đất số 18A, 18B: 3,0 m;

+ Xây dựng trên lô đất số 18C, 18D: 6,0 m.

- Đối với nhà ở: 0,0 m.

5.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Từ tuyến ống cấp nước Ø300 trên đường ĐT.706B.

b) Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 1.114 \text{ m}^3/\text{ngày, đêm}$.

c) Mạng lưới cấp nước: Theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng nhánh; sử dụng mạng lưới nhánh để cấp nước đến từng nhà dân và công trình trong điều kiện không thể đi vòng. Ống đi ngầm dưới vỉa hè hạn chế cắt ngang đường phố, ngã giao nhau.

d. Cấp nước chữa cháy: Bố trí họng lấy nước chữa cháy tại các giao lộ và các điểm thuận tiện, đảm bảo cự ly theo quy định. Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 10$ lít/giây cho 01 đám cháy.

5.4. Thoát nước:

a) Thoát nước mưa:

- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực sẽ được gom về các trục giao thông, đầu nối vào tuyến cống thoát nước dọc theo đường ĐT.706B.

- Bố trí các tuyến cống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè. Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có khả năng chịu lực, kích thước cống D600–1000 mm; cống băng ngang đường sử dụng cống kích thước D400. Độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,5m.

b) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: $Q = 460 \text{ m}^3/\text{ngày,đêm}$, tỷ lệ thu gom nước thải đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Mạng lưới thoát nước: Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư và khu thương mại dịch vụ sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, được thu gom và đưa về Trạm xử lý chung của toàn khu vực với công suất $500 \text{ m}^3/\text{ngày,đêm}$.

- Tuyến cống: Hệ thống cống được thiết kế tự chảy, đi dưới vỉa hè và dọc theo các trục đường. Cống thoát nước thải sinh hoạt dạng cống tròn bê tông cốt thép, độ sâu chôn cống tối thiểu là 1,2 m (tính từ mặt đất đến đáy cống).

5.5. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom đạt 100%. Tổng lượng rác thải trung bình: 2,4 tấn/ngày.

- Rác thải được thu gom hàng ngày và phân loại tại nguồn (tách riêng các loại rác thải hữu cơ, rác thải nguy hại để xử lý riêng), được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác chung của thành phố Phan Thiết để xử lý.

5.6. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: Từ tuyến trung thế 22KV dọc đường ĐT.706B.

b) Tổng nhu cầu sử dụng điện: 3.029 kVA.

c) Mạng lưới: Toàn bộ mạng lưới cấp điện cho dự án được ngầm hóa.

- Sử dụng tuyến trung thế 22kV từ đường ĐT.706B kéo đến từng trạm hạ thế trong khu vực, tạo thành các mạch vòng khép kín (vận hành hở) để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho khu vực dự án.

- Bố trí trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho toàn khu vực. Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng có vỏ bọc cách điện, đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến tủ điện từng công trình.

- Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng giao thông dùng loại đèn cao áp lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 10,8m, bố trí so le hoặc một bên đường, khoảng cách giữa các trụ đèn là 30-35 m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện. Công viên cây xanh sử dụng trụ đèn trang trí và chiếu sáng phù hợp.

5.7. Thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp: Từ tuyến cáp thông tin trên đường ĐT.706B.

b) Mạng ngoại vi: Xây dựng một trạm chuyển mạch mới cho khu vực với dung lượng trên 2.400 thuê bao; đầu tư mới tuyến cáp chính (đi ngầm) từ dàn phối dây đến các tủ cáp đặt ở từng khu vực (lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình).

6. Đánh giá tác động môi trường:

6.1. Nguồn gây ô nhiễm:

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

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

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

- Khi dự án đi vào hoạt động, ngoài các nguồn ô nhiễm trên còn phát sinh các nguồn ô nhiễm như: lượng nước thải, chất thải rắn từ khu dân cư và các công trình dịch vụ ...

6.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

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

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

- Đối với môi trường không khí: Thực hiện biện pháp quản lý và hỗ trợ, trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường.

- Đối với nước thải sinh hoạt: Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường; xây dựng trạm thu gom xử lý với quy mô phù hợp. Nước thải sau khi xử lý phải đạt chuẩn mới đưa ra nguồn tiếp nhận.

- Đối với chất thải rắn: Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế; xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường. Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới.

- Phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét tại các nhà và công trình cao tầng, các công trình phải được thiết kế đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy.

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

7. Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1 (tháng 8/2017 - tháng 8/2018): Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2 (tháng 9/2018 - tháng 6/2020): Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, căn hộ,...

8. Quy định quản lý:

8.1. Kiến trúc quy hoạch:

8.1.1. Khu thương mại dịch vụ:

a) Khu 18A, 18B:

- Diện tích: 207,5 - 217,5 m²/lô.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi sau so với lộ giới tối thiểu 3,0 m.

- Tầng cao: Tối đa 05 tầng (không kể tầng hầm, bán hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum).

- Chiều cao tầng 1: 3,9 m; các tầng còn lại: 3,6 m.

- Cao độ sân bằng cao độ mép trong vỉa hè.

b) Khu 18C, 18D:

- Diện tích: 2.006,5 - 2.089,1 m²/lô.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi sau so với lộ giới tối thiểu 6,0 m.
- Tầng cao: Tối đa 09 tầng.
- Cao độ sân bằng cao độ mép trong vỉa hè.

8.1.2. Khu ở phân lô:

- Diện tích: 94,9 – 205,0 m²/lô.
- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%. Riêng những lô đất có diện tích ≤ 100 m²:

Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với lộ giới.
- Tầng cao: Tối đa 05 tầng (không kể tầng hầm, bán hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum).
- Chiều cao tầng 1: 3,9 m; các tầng còn lại: 3,6 m.
- Cao độ nền tầng trệt cao hơn cao độ mép trong vỉa hè 0,15 m.

8.1.3. Khu công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.
- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

8.1.4. Lưu ý:

- Đối với các lô đất tiếp giáp đường ĐT.706B, xây dựng công trình tối thiểu 02 tầng.

- Cho phép xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm làm gara xe.
- Cao độ nền tầng 1 đối với công trình xây dựng bán hầm, chiều cao tầng 1 đối với công trình có tầng 1 bố trí lửng được xem xét, quyết định tùy trường hợp cụ thể trên cơ sở tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thành phố Phan Thiết.

- Mật độ xây dựng đối với công trình xây dựng trên nhiều lô đất: Tuân thủ QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

8.2. Hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo thiết kế, đầu tư xây dựng, thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

a) Giao thông: Tuân thủ lộ giới và chỉ giới xây dựng theo Quy hoạch phân khu phường Phú Hải và Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

b) Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu của Quy chuẩn về cấp nước sinh hoạt.

c) Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực dự án.

d) Thu gom và xử lý nước thải: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường, các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới công trình khác.

e) Quản lý chất thải rắn: Hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Bình Thuận đến năm 2030 được phê duyệt.

f) Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp, phòng chống cháy nổ cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động; đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

g) Cây xanh đô thị: Tuân thủ các quy định về cây xanh đô thị tại QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch kèm theo.

2. Công ty Cổ phần Tân Việt Phát có trách nhiệm:

- Liên hệ, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết triển khai công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Liên hệ Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết và các cơ quan chức năng liên quan để được hướng dẫn thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hệ thống hạ

tầng kỹ thuật của Dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực và các dự án liên quan.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công thương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Hải, Giám đốc Công ty Cổ phần Tân Việt Phát và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- CT, PCT UBND tỉnh Lương Văn Hải;
- Như Điều 4;
- Lưu VT, ĐTQH.XD. Thiện

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lương Văn Hải