

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN
Số: 2407/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bình Thuận, ngày 18 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Nguyễn Thông

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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 Kết luận số 28-KL/TU ngày 15/3/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về dự án Khu dân cư Nguyễn Thông, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết;
- Căn cứ Thông báo số 47-TB/VPTU ngày 09/5/2016 của Văn phòng Tỉnh ủy về kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp nghe và cho ý kiến về dự án Khu dân cư Nguyễn Thông, thành phố Phan Thiết;
- Căn cứ Công văn số 1636/UBND-ĐTQH ngày 18/5/2016 của UBND tỉnh về Dự án Khu dân cư Nguyễn Thông, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết của Liên đội Nông lâm ngư Thanh niên xung phong Trường Sơn;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2662/TTr-SXD ngày 09/8/2017,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Nguyễn Thông, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, 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 : Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát;
- + Phía Tây giáp : Đất sinh thái và nghỉ dưỡng;
- + Phía Nam giáp : Đường Nguyễn Thông;
- + Phía Bắc giáp : Khu cây xanh cách ly.

- Quy mô diện tích: Khoảng 37,76 ha.

2. Tính chất: Khu dân cư.

3. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 9.514 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	197.551,7	52,32
	- Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	130.201,5	34,48
	- Đất ở lô phố	23.437,6	6,21
	- Đất nhà ở xã hội	33.321,4	8,82
	- Đất ở tái định cư tại chỗ	10.591,2	2,81
2	Đất xây dựng công trình công cộng	7.294,8	1,93
	- Đất trường mầm non	6.992,6	1,85
	- Đất hội trường khu phố	302,2	0,08
3	Đất thương mại dịch vụ	15.018,9	3,98
4	Đất cây xanh công viên	20.985,0	5,56
5	Đất trạm bơm	1.000,5	0,26
6	Đất giao thông	135.749,1	35,95
	Tổng cộng	377.600,0	100,00

4.2. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nhà ở:

- Nhà ở tái định cư: Bố trí dọc trục đường Nguyễn Thông.
- Nhà ở lô phố, nhà ở xã hội (chung cư): Bố trí tập trung khu vực phía Bắc dự án, dọc trục đường D4.
- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: Bố trí dọc trục đường Nguyễn Thông và khu vực trung tâm dự án.

b) Công trình công cộng (trường mầm non, hội trường khu phố): Bố trí liền kề nhau tại khu vực phía Bắc dự án, trên trục đường D4.

c) Trung tâm thương mại: Bố trí trên trục đường Nguyễn Thông, là công trình điểm nhấn của dự án.

d) Công viên cây xanh: Bố trí xen kẽ trong các khu ở.

e) Trạm bơm: Bố trí tại khu vực cao trình tương đương +65m, xen kẽ trong công viên cây xanh.

f) Bãi xe: Bố trí trên đường Nguyễn Thông, cạnh trung tâm thương mại.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị:

5.1. San nền:

- Hướng san nền: Từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây; độ dốc san nền lớn nhất là 10%, nhỏ nhất là 1,5%.

- Cao độ san nền thấp nhất là +20,64m.

- Cao độ san nền cao nhất là +80,30m.

5.2. Giao thông:

a) Hệ thống giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

Tên đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)		
		Lòng đường	Vĩa hè	Lộ giới
Đường D6, N4	2-2	12,0	6,0 x 2	24,0
Đường N3, N5	3-3	10,5	5,0 x 2	20,5
Đường D2, N1, N2	4-4	9,0	5,0 x 2	19,0
Đường D1, D3, D4, D5, D7, D8, N6	5-5	7,0	4,0 x 2	15,0

b) Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới):

- Nhà ở lô phố (tái định cư, lô phố, ở kết hợp thương mại dịch vụ): 0,0 m.

- Nhà ở xã hội, công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Tối thiểu 6,0 m.

5.3. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: Tuyến trung áp 22kV từ trạm Phan Thiết 110/22kV.

b) Tổng công suất điện: Khoảng 4.253 KVA.

c) Mạng lưới:

- Trạm biến áp (22/0.4kv): Dự kiến bố trí 08 trạm tại các góc đường, bán kính phục vụ 300 – 500 m; trạm tháp 1 cột, đặt ngoài trời.

- Đường dây hạ thế 0,4 kv: Đi ngầm, sâu 0,7 – 1,0 m, đoạn qua đường luôn trong ống thép chịu lực chôn sâu 1,0 m. Dây dẫn có tiết diện phù hợp với công suất của từng tủ điện; tủ hạ thế được đặt trên vỉa hè (trên bề bê tông cao 0,5 m), cách chỉ giới xây dựng nhà tối thiểu 0,5 m.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Lưới điện đi ngầm từ trạm biến áp đến các trụ đèn trên toàn tuyến.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng cột thép tròn côn rời cần 8,0 m, khoảng cột 30 – 36 m, tim cột cách mép bó vỉa 0,5 – 1,0 m.

+ Loại đèn chiếu sáng và các giải pháp kỹ thuật sẽ xem xét cụ thể trong quá trình thiết kế chi tiết để triển khai thực hiện.

5.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước thành phố Phan Thiết; nguồn cấp nước bổ sung từ Nhà máy nước Cà Giang.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.466,47 m³/ngày,đêm.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Trạm bơm tăng áp: Bố trí 01 trạm bơm tăng áp cục bộ (công suất 2.400 m³/ngày,đêm) kết hợp với bể chứa (diện tích khoảng 1.000 m²).

+ Thiết kế mạng lưới cụt với ống cấp chính Ø200; từ tuyến ống cấp chính, bố trí các tuyến ống Ø160 chạy theo các trục đường dẫn nước đến từng khu chức năng; trên tuyến ống cấp Ø160, bố trí các tuyến ống phân phối Ø110, Ø63 dẫn nước vào từng khu ở, công trình. Các tuyến ống chính được chôn sâu 1,0 m, ống nhánh chôn sâu 0,7 m.

+ Cấp nước chữa cháy: Trên các tuyến cấp nước chính (Ø110- Ø200) bố trí các họng cấp D=100mm tại các ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách trung bình 150 m/họng.

5.5. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Lưu vực và hướng thoát: Gồm hai lưu vực thoát cho toàn khu vực với điểm tiếp nhận nước số 1 là giếng bơm chuyển bậc, bơm chuyển nước lên cao thoát vào điểm tiếp nhận nước số 2 đầu tuyến cống nổi thoát về sông Cái tại chân cầu Phú Hải,

- Sử dụng cống tròn BTCT dọc hai bên đường giao thông với đường kính từ Ø400 đến Ø1200; bố trí dưới vỉa hè và cách lề từ 0,7-1,0m; độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m dưới vỉa hè và 0,7m khi qua đường; khoảng cách giữa các hố ga thu nước và lắng cặn 25 - 35m.

5.6. Thoát nước thải sinh hoạt:

- Nước thải từ các khu chức năng của dự án được thu gom, thoát về Nhà máy xử lý nước thải của thành phố Phan Thiết (phía Nam khu vực quy hoạch).
- Hệ thống công thoát sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực D300, không thấm, độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ đỉnh cống) là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D; bố trí các hố thu kỹ thuật bên dưới vỉa hè các trục đường.

5.7. Thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp: Từ mạng viễn thông của Bưu điện thành phố Phan Thiết.

b) Mạng lưới:

- Tổng nhu cầu dự kiến: Khoảng 2.283 máy (thuê bao).
- Cáp phân phối đi ngầm, đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp, dung lượng khác nhau tùy theo nhu cầu sử dụng.
- Tủ cáp đặt sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà (đối với các khu dịch vụ) trên bề mặt bê tông cao 0,3m; khoảng cách từ mép vỉa hè đến điểm gần nhất của giá đỡ tủ cáp, bề mặt tủ cáp không nhỏ hơn 30cm.

5.8. Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải: Khoảng 15,87 tấn/ngày, đêm.
- Rác thải được phân loại, thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác chung của thành phố Phan Thiết để xử lý theo quy định.

6. Đánh giá môi trường chiến lược:

6.1. Các tác động môi trường:

a) Trong giai đoạn san lấp mặt bằng và thi công xây dựng:

- Tác động do bụi và khí thải trong quá trình san ủi mặt bằng, từ các phương tiện san lấp, vật liệu rơi vãi khi vận chuyển.
- Tác động do tiếng ồn của các phương tiện giao thông vận tải, vận hành máy móc thiết bị, vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu...
- Tác động do chất thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân làm việc công trường.
- Tác động do dầu mỡ thải từ quá trình bảo dưỡng, sửa chữa máy móc và các phương tiện giao thông.

b) Trong giai đoạn hình thành dự án đưa vào hoạt động: Ngoài các nguồn ô nhiễm trên còn phát sinh các nguồn ô nhiễm như lượng nước thải và 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 hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn, không chế bụi, nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công.

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

- Biện pháp không chế ô nhiễm không khí: Không đốt và sản xuất các chất thải, khí thải độc hại trong khu vực dự án; sử dụng cây xanh vừa có tác dụng làm tăng cảnh quan các khu công viên, vừa hạn chế tiếng ồn, khí thải độc hại từ các hoạt động giao thông.

- Biện pháp bảo vệ nguồn nước: Đảm bảo hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt hiệu quả cao; nước thải từ nhà vệ sinh các khu biệt thự, nhà lô phố..., sau khi xử lý qua bể tự hoại sẽ theo cống dẫn đưa về trạm xử lý nước thải. Không xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

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

- Phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét 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 lượng chất thải và phát thải, không vượt quá khả năng tự làm sạch của tự nhiên; thường xuyên cập, theo dõi, đánh giá và báo cáo kết quả giám sát cho cơ quan quản lý môi trường tại địa phương. Nếu có những biểu hiện ảnh hưởng đến chất lượng môi trường xung quanh, cơ quan quản lý dự án sẽ có giải pháp khắc phục kịp thời và báo cho các cấp có thẩm quyền để có biện pháp xử lý phù hợp.

- Thực hiện tốt các chính sách đền bù, tái định cư nhằm giảm thiểu tác động của dự án đến đời sống cộng đồng.

7. Phân kỳ đầu tư:

7.1. Phân kỳ đầu tư:

- Năm 2017: Hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

- Năm 2018: Thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

- Tháng 01/2019: Khởi công thực hiện dự án.

- Trong năm 2021: Đưa dự án vào sử dụng.

7.2. Các dự án ưu tiên thực hiện: Ưu tiên xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng cơ bản các công trình công cộng để phục vụ cho nhu cầu các hộ dân sinh sống trong khu vực (trung tâm thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, trường học, hội trường khu phố, công viên cây xanh).

8. Quy định quản lý:

8.1. Nhà ở:

a) Ở kết hợp thương mại dịch vụ, ở lô phố, ở tái định cư:

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với các lô đất có diện tích nhỏ hơn 100 m²: Tối đa 90%;

+ Đối với các lô đất có diện tích 100 - 200 m²: Tối đa 80%;

+ Đối với các lô đất có diện tích lớn hơn 200 m²: Tối đa 70%.

- Tầng cao: Tối đa 05 tầng. Riêng đối với những lô đất có mặt tiền ≥ 6 m, tầng cao công trình tối đa 07 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với lộ giới.

- Cao độ nền tầng trệt cao hơn cao độ mép trong vỉa hè: 0,15 m.

- Chiều cao tầng 1 (tầng trệt): 3,9 m, các tầng còn lại 3,6 m.

b) Ở xã hội (chung cư):

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi sau so với lộ giới tối thiểu 6,0 m.

- Tầng cao: Không khống chế.

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

8.2. Công trình công cộng:

a) Trường mầm non:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Tầng cao: Tối đa 05 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi sau so với lộ giới tối thiểu 6,0 m.

b) Hội trường khu phố:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng.

8.3. Công trình thương mại dịch vụ (Trung tâm thương mại):

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Tầng cao: Không khống chế.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi sau so với lộ giới tối thiểu 6,0 m.

8.4. Công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

8.5. Trạm bơm:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

8.6. Bãi xe:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

8.7. Lưu ý:

- Không xây dựng công trình 01 tầng trên trục đường Nguyễn Thông (trừ những công trình thuộc đất tái định cư và bãi xe).

- Đối với các công trình cao từ 45 m trở lên thì quá trình triển khai dự án phải có ý kiến chấp thuận về quản lý độ cao công trình của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND 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. UBND thành phố Phan Thiết có trách nhiệm phối hợp với Liên đội Nông lâm ngư Thanh niên xung phong Trường Sơn và chỉ đạo UBND phường Phú Hải 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 quy định.

3. Liên đội Nông lâm ngư Thanh niên xung phong Trường Sơn có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ, phối hợp với UBND thành phố Phan Thiết triển khai công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

- Liên hệ UBND thành phố Phan Thiết và các cơ quan chức năng 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.

- Khẩn trương thực hiện hoàn thành các thủ tục chủ bị đầu tư và triển khai dự án đảm bảo tiến độ đầu tư và phân kỳ dự án 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 các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết, Chủ tịch UBND phường Phú Hải, Liên đội trưởng Liên đội Nông lâm ngư Thanh niên xung phong Trường Sơn và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lương Văn Hải