

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý đồ án Quy hoạch chung đô thị Phan Rí Cửa đến năm 2035**

*(Ban hành theo Quyết định số 1601 /QĐ-UBND ngày 26 /6/2019  
của UBND tỉnh Bình Thuận)*

#### **I. Quy định chung**

##### **1. Quản lý phát triển hạ tầng xã hội:**

1.1 Đối với nhà ở: Đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cũng như xã hội, ưu tiên các tổ hợp công trình nhà ở hỗn hợp có không gian công cộng và không gian mở. Nâng cao diện tích giao thông tĩnh và giao thông cho xe đạp và đi bộ. Tránh tình trạng xây dựng không đồng bộ, gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

1.2. Đối với mạng lưới công trình giáo dục: Đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định, trên cơ sở phù hợp định hướng Quy hoạch chung được phê duyệt.

1.3. Đối với mạng lưới công trình y tế: Tạo sự phối hợp hoạt động giữa bệnh viện của khu vực quy hoạch với bệnh viện các khu vực lân cận và các tuyến có hiệu quả, đảm bảo phát triển kỹ thuật chuyên sâu.

1.4. Đối với mạng lưới công trình văn hóa và thể dục thể thao: Tiếp tục triển khai các quy hoạch chuyên ngành, đặc thù trên cơ sở phù hợp định hướng Quy hoạch chung được phê duyệt.

##### 1.5. Đối với mạng lưới thương mại dịch vụ:

- Xây dựng mới mạng lưới các trung tâm thương mại, siêu thị, chợ... đồng bộ, hiện đại với số lượng và quy mô phù hợp. Xây dựng mới các tuyến và trục phố thương mại.

- Hình thành mạng lưới trung tâm mua sắm - thương mại dịch vụ tổng hợp, khách sạn, siêu thị vừa và nhỏ, chợ bán lẻ, cửa hàng và tạp hóa...

- Hệ thống thương mại phân bố phải cụ thể khi triển khai quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

1.6. Ngoài các công trình dịch vụ công cộng cơ bản, được xác định rõ về quy mô và chức năng, tùy theo nhu cầu thực tế của đô thị, có thể phát triển thêm các công trình dịch vụ trong các khu đất đa chức năng, với yêu cầu đảm bảo các quy định về môi trường và các quy định chuyên ngành.

##### **2. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

###### 2.1. Giao thông:

- Xây dựng các nút giao cắt trên các đường chính, hệ thống bến bãi đỗ xe bố trí tại các khu vực trung tâm, các khu vực công cộng và nội bộ các khu du lịch; tổ chức đường gom tại các đoạn qua các khu dân cư.

- Đối với đường đối ngoại: Đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định của Luật Giao thông đường bộ và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP. Phạm vi bảo vệ đường thủy, tuân thủ các quy định của Luật đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15/6/2004 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Giao thông đường thủy nội địa số 48/2014/QH13 ngày 17/6/2014.

- Đối với tuyến đường khu vực: Tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo Quy hoạch chung được phê duyệt.

- Quản lý phát triển các công trình giao thông:

+ Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

+ Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

## 2.2. Cao độ nền:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp.

- Xây dựng kè chắn đất dọc theo các tuyến đường để thu nước và chuyển hướng dòng chảy.

- Các khu vực dự kiến phát triển mở rộng: Cân bằng đào đắp cục bộ.

- Cần tuân thủ cốt xây dựng khống chế tại bản đồ quy hoạch san nền, giao thông theo Quy hoạch chung được phê duyệt.

## 2.3. Thoát nước mặt:

- Tăng cường cải tạo, nạo vét các cống thoát nước hiện có.

- Đào hồ vừa tạo cảnh quan vừa làm hồ điều hòa nhằm giảm tiết diện của hệ thống thoát nước và các miệng xả.

- Nguyên tắc, giải pháp thoát nước mặt và lưu vực thoát nước đảm bảo

tuân thủ theo Quy hoạch chung được phê duyệt.

#### 2.4. Cấp nước:

- Đảm bảo thi công đầu nối nguồn nước và mạng lưới cấp nước theo đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt.

- Đảm bảo thiết kế, thi công các hạng mục cấp nước tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

- Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu của Quy chuẩn về cấp nước sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

#### 2.5. Cấp điện:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ quy hoạch phát triển điện lực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Cấp điện áp: Trung áp theo đúng tiêu chuẩn hiện hành, với cấu trúc mạch vòng kín. Quy định về quản lý không gian công trình điện (lưới điện trung thế, hạ thế) đối với khu vực phát triển mới phải đi ngầm hoặc mương cáp.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Khuyến khích ưu tiên phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng như đèn dùng pin mặt trời, đèn LED... để tiết kiệm điện năng.

#### 2.6. Thu gom và xử lý nước thải:

- Đảm bảo thi công mạng lưới thoát nước thải theo Quy hoạch chung được phê duyệt.

- 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.

- Hệ thống thoát nước thải phải có đầy đủ các hạng mục công trình, thiết

bị phù hợp và các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

- Quy định về khoảng cách ly vệ sinh môi trường tối thiểu tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

#### 2.7. 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2095/QĐ-UBND ngày 30/8/2013.

- Các yêu cầu về thu gom, vận chuyển, phân loại, lưu chứa và xử lý chất thải rắn tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan; có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

#### 2.8. Thông tin liên lạc:

- Đảm bảo thi công đấu nối nguồn và mạng lưới thông tin liên lạc theo Quy hoạch chung được phê duyệt; đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch cho hiện tại và tương lai.

- Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động; đảm bảo các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Đảm bảo các yêu cầu về xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, đài trạm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

2.9. 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.

#### 2.10. Quy định về hạ tầng ngầm:

- Đối với khu vực hiện hữu sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, trong tương lai khi có nguồn vốn đầu tư sẽ cải tạo theo hướng ngầm hóa.

- Đối với khu vực xây mới, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, đồng bộ với hệ thống giao thông.

### **3. Kiểm soát và bảo vệ môi trường:**

Tổ chức thực hiện các giải pháp quản lý, bảo vệ môi trường theo Quy

hoạch chung được phê duyệt và các quy định về Bảo vệ môi trường hiện hành.

## **II. Quy định cụ thể**

### **1. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất:**

#### **1.1. Đất công trình công cộng:**

- Đất hành chính, cơ quan, trụ sở: Tối đa 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện trạng cải tạo, chỉnh trang. Tầng cao tối đa 09 tầng.

- Đất giáo dục, văn hóa, y tế, chợ, công trình công cộng dự phòng: Tối đa 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện trạng cải tạo, chỉnh trang. Tầng cao tối đa 09 tầng.

- Đất công trình tôn giáo - tín ngưỡng: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tùy theo loại hình kiến trúc đặc thù của tôn giáo và chủ trương cho phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

1.2. Đất thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối thiểu 02 tầng.

1.3. Đất công viên cây xanh, quảng trường: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

1.4. Đất trung tâm thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

#### **1.5. Đất dân cư:**

- Đất ở mật độ cao: Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 09 tầng.

- Đất ở mật độ thấp: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao 01 - 03 tầng.

1.6. Đất đa chức năng: Mật độ xây dựng và tầng cao tùy thuộc tính chất từng loại công trình trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

1.7. Đất khu du lịch: Các khu du lịch ven biển tuân thủ Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 27/7/2015 của UBND tỉnh quy định các vấn đề liên quan đến quản lý xây dựng các khu du lịch ven biển trên địa bàn tỉnh Bình Thuận; khoản 1 Điều 79 Luật Tài nguyên, môi trường biển và Hải đảo.

1.8. Đất An ninh - Quốc phòng: Tuân thủ quy định đặc thù của các cơ quan An ninh - Quốc phòng.

1.9. Đất Công nghiệp - Nông nghiệp - Nuôi trồng thủy sản: Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

## **2. Quy định kiểm soát không gian đô thị, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn đô thị:**

### **2.1. Kiểm soát không gian đô thị:**

- Các công trình công cộng đô thị phải tuân theo Quy định quản lý và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

- Không gian cây xanh, mặt nước phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo giữ gìn và phát huy truyền thống văn hóa địa phương.

### **2.2. Kiến trúc các khu chức năng:**

- Khuyến khích kết hợp các lô đất thành khu đất lớn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

- Các công trình thương mại dịch vụ xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn và thuận tiện.

- Chiều cao công trình, mái nhà; chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1; các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng; bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

### **2.3. Trục không gian chính:**

- Tại các trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; khuyến khích trồng cây xanh lớn che bóng mát.

### **2.4. Không gian mở, cây xanh, mặt nước và điểm nhấn đô thị:**

- Các không gian mở cần thể hiện tính đặc trưng, bố trí cây xanh mặt nước, hạn chế xây dựng chắn tầm nhìn ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và đô thị. Cần chú trọng tới tầng bậc trong cây xanh vỉa hè.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật dọc kênh, mương, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát

triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Các khu vực điểm nhấn như: Nút giao các trục chính đô thị, trung tâm hành chính, khu thương mại,... cần tạo được ấn tượng thị giác về tầng cao, hình dáng kiến trúc, ưu tiên mật độ nén để tăng diện tích cây xanh.

### **3. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm có: Đường điện trung thế, đường ống cấp nước sạch đi ngầm, cống bê tông cốt thép thoát nước mưa đi ngầm, cống thoát nước bẩn đi ngầm, cống thông tin liên lạc.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đặt ở 02 bên vỉa hè trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.

- Khi cải tạo, làm mới đường phố phải xây dựng đồng bộ hệ thống cống ngầm để đảm bảo lắp đặt ngay hoặc lắp đặt hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị.

### **III. Xử lý vi phạm**

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./.