

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG

*(Ban hành theo Quyết định số 1061 /QĐ-UBND ngày 25/4/2019
của UBND tỉnh Bình Thuận)*

I. Quy định quản lý đối với khu dân cư

1. Các khu dân cư: 06 khu vực phát triển dân cư theo quy hoạch, gồm:

a) Khu 1: Phát triển khu đô thị mới phía Bắc khu vực nội thị thị xã La Gi, thuộc địa giới hành chính phường Tân An, xã Tân Phước, xã Tân Bình. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 517,6 ha, dân số khoảng 66.000 người.

b) Khu 2: Phát triển trực công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, khu đất ở mới mật độ thấp hai bên tuyến đường N4. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 211,8 ha, dân số khoảng 27.000 người.

c) Khu 3: Mở rộng và phát triển khu đô thị trên cơ sở khu vực đô thị cũ gắn với cảng cá La Gi. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 368,6 ha, dân số khoảng 47.000 người.

d) Khu 4: Gồm các chức năng: Khu nhà ở nông thôn hiện trạng cải tạo, kết hợp khu cây xanh cảnh quan, khu công cộng.

- Khu 4A: Đô thị công nghiệp La Gi, thuộc địa giới hành chính xã Tân Phước. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 37,4 ha, dân số khoảng 10.500 người.

- Khu 4B: Đô thị công nghiệp Tân Bình, thuộc địa giới hành chính xã Tân Bình. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 28,5 ha, dân số khoảng 7.500 người.

e) Khu 5: Phát triển khu chức năng phục vụ cho dịch vụ du lịch và một phần đất ở mới, mật độ thấp, xây dựng các cơ sở lưu trú khách du lịch theo loại hình homestay, du lịch trải nghiệm. Quy mô đất đơn vị ở khoảng 34,3 ha, dân số khoảng 10.000 người.

f) Khu 6: Khu nhà ở nông thôn hiện trạng cải tạo thuộc xã Tân Hải, Tân Tiến; bổ sung các chức năng như công cộng, cây xanh cảnh quan, thương mại dịch vụ. Quy mô đất đai đơn vị ở khoảng 116,7ha, dân số khoảng 17.000 người.

2. Yêu cầu về mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi công trình: Tùy theo vị trí, quy mô, tính chất công trình phải thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

II. Quy định quản lý đối với khu vực sản xuất công nghiệp

1. Vị trí và quy mô:

- Tiếp tục đẩy nhanh tiến trình đầu tư kết cấu hạ tầng các cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt; thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp, kết hợp kế hoạch sắp xếp di dời các cơ

sở sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng tác động môi trường trong các khu dân cư đô thị vào khu quy hoạch cụm công nghiệp.

- Khu vực chuyển tải hàng hóa: Theo Quy hoạch chung có bố trí 01 khu chuyển tải hàng hóa phía Đông Bắc cửa biển La Gi với quy mô khoảng 10 ha nhằm khai thác lợi thế biển và đẩy mạnh phát triển kinh tế biển cho thị xã.

- Khu vực khai thác cát phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng: Theo Quy hoạch chung có bố trí 01 khu vực khai thác cát phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng với quy mô khoảng 200 ha tại xã Tân Phước. Lộ trình khai thác sau 20 năm sẽ đóng cửa và có các giải pháp bồi hoàn lại nền để xây dựng phát triển các chức năng cho đô thị.

2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

- Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp phụ thuộc vào vị trí của khu công nghiệp, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, phù hợp với các quy định tại Bảng 2.3 mục 2.7.3 QCXDVN 01: 2008/BXD.

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) trong toàn khu công nghiệp – tiêu thụ công nghiệp: Tối đa 50%.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng đảm bảo quy định theo Bảng 2.4 mục 2.7.3 QCXDVN 01: 2008/BXD.

- Bố trí hài hoà giữa khu vực xưởng sản xuất với khu hành chính, sân bãi và cây xanh, tận dụng hướng gió, đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hoả...; đồng thời không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các xí nghiệp kề cận.

3. Giải pháp tổ chức cây xanh: Cây xanh cảnh quan tạo trục; cây xanh cảnh quan theo tuyến; cây xanh trong khuôn viên nhà máy xí nghiệp và cây xanh cách ly.

4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...) phải tổ chức đi ngầm theo đúng quy định và đảm bảo cho việc sản xuất được ổn định. Cao độ nền xây dựng không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Nước thải phải được xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước mưa hoặc hệ thống tiêu thủy lợi của thị xã. Các loại chất thải công nghiệp (nước thải, khí thải, chất thải rắn nguy hại...) phải được thu gom, xử lý theo đúng quy định.

III. Quy định quản lý đối với khu vực trung tâm hành chính

1. Vị trí, quy mô: Giữ nguyên vị trí trung tâm hành chính hiện nay tại khu vực trung tâm phường Tân An, với quy mô khoảng 20 ha.

2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

- Mật độ xây dựng: 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 9 tầng.

- Cải tạo, chỉnh trang các công trình hành chính hiện có; khuyến khích hợp khối công trình xây mới nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; tổ chức cây xanh, đường nội bộ, bãi đỗ xe đảm bảo quy mô diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

IV. Quy định quản lý đối với hệ thống hạ tầng xã hội

1. Về y tế:

- Nâng cấp, cải tạo hoàn chỉnh bệnh viện đa khoa thị xã và các trạm y tế cấp phường hiện có. Bổ sung thêm các trung tâm y tế chuyên ngành với tổng quy mô khoảng 15 ha tại khu đô thị số 1 - phường Tân An và các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

- Mật độ xây dựng: 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 9 tầng.

2. Về giáo dục:

- Nâng cấp cải tạo hoàn chỉnh hệ thống các trường trung học phổ thông và giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên thị xã. Quy hoạch khu đào tạo tập trung tại phía Tây khu đô thị số 1 với quy mô 10 – 15 ha và trường trung học phổ thông (quy mô 2 – 3 ha/trường).

- Mật độ xây dựng: 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 9 tầng.

3. Về thương mại:

- Dự kiến xây dựng mới 2 siêu thị (quy mô 1 - 1,5 ha/siêu thị); 5 trung tâm thương mại bố trí tại trung tâm của 4 khu đô thị lớn (Khu đô thị số 1 – khu hành chính phức hợp; Khu đô thị số 2 – Đô thị hỗn hợp dịch vụ; Khu đô thị số 4 – Khu đô thị công nghiệp và Khu đô thị số 5 – Đô thị du lịch dịch vụ). Các trung tâm thương mại kết hợp với các trục phố thương mại, dịch vụ để hình thành mô hình chuyên kinh doanh các loại hàng hoá theo khu vực... Tổ chức các khu vực xây dựng các văn phòng làm việc của các công ty đặt trụ sở đầu mối và chi nhánh tại trung tâm các khu vực phát triển mới nhằm thu hút tài chính và các dịch vụ đi kèm.

- Xây dựng mạng lưới chợ nội thị trên cơ sở đầu tư nâng cấp các chợ hiện nay trong nội thị cũ, chợ xây mới trong các đô thị mới; quy mô 0,5 – 1 ha/chợ.

- Khu vực lõi trung tâm các khu ở mới: Xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho dân cư nhằm tạo dựng các khu ở đồng bộ, hiện đại nhằm tạo dựng các lõi xanh, sinh thái và là nơi sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn cho cư dân.

- Yêu cầu về mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi công trình: Tùy theo vị trí, quy mô, tính chất công trình phải thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

4. Về văn hóa:

- Nâng cấp các công trình văn hóa hiện hữu (Trung tâm văn hóa thông tin và thể thao thị xã, nhà thiếu nhi, trung tâm văn hóa thị xã...). Tổ chức thêm một trung tâm văn hóa quy mô khoảng 25 ha tại khu đô thị số 1 phía Tây tuyến đường kinh tế mới Tân An. Các trung tâm văn hóa cấp phường được xây dựng trong các khu đô thị với quy mô 0,5 ha/nhà văn hóa.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện trạng cải tạo, chỉnh trang. Tầng cao 2 - 5 tầng.

V. Quy định quản lý đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao

1. Công trình thể dục thể thao:

- Trung tâm thể dục thể thao thị xã bố trí ở phía Tây, quy mô khoảng 45,5 ha, gồm tổ hợp: Sân vận động, nhà thi đấu đa năng, sân thể thao. Nâng cấp công trình hiện tại, gồm: Sân vận động và trung tâm huấn luyện thể dục thể thao.

- Mật độ xây dựng tối đa 20%. Tầng cao tối đa 5 tầng.

2. Công viên cây xanh đô thị:

- Hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh hiện có. Xây mới 01 công viên lớn tại trung tâm Khu đô thị hành chính. Xây dựng các công viên cảnh quan tại các khu đô thị mới, hai bên sông Dinh, sông Phan, trong các khu ở và khu dịch vụ thương mại. Đảm bảo tiêu chuẩn đất cây xanh công viên 6 – 10 m²/người.

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

VI. Quy định quản lý đối với khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng

- Định hướng hình thành ba không gian du lịch, dịch vụ gắn với các không gian sinh thái đặc trưng của thị xã, gồm: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, du lịch núi rừng kết hợp hồ Núi Đất; khu du lịch sinh thái nông nghiệp, trải nghiệm gắn với vùng không gian cảnh quan sinh thái nông nghiệp đặc trưng; toàn bộ không gian dải bờ biển phát triển các khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng gắn biển.

- Tổng diện tích các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng khoảng 953 ha.

- Yêu cầu về không gian kiến trúc: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.