

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG PHAN THIẾT**

Số: 504/ UBND-KTHTĐT

V/v Chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt
bằng Khu đất 3.999,7 m² (thu hồi của
Hợp tác xã Cơ khí Tiền Phong) tại
phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phan Thiết, ngày 27 tháng 01 năm 2026

Kính gửi:

- Văn phòng HĐND và UBND;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Phòng Văn hoá - Xã hội.

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v/v Hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng v/v Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Quyết định 7674/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết (trước sắp xếp) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu ba (03) phường Phú Trinh, Phú Thủy, Thanh Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết (trước sắp xếp) về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy

hoạch phân khu ba (03) phường Phú Trinh, Phú Thủy, Thanh Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Công văn số 8340/UBND-QHĐT ngày 28/11/2024 và Công văn số 113/UBND-QHĐT ngày 08/01/2025 của UBND thành phố Phan Thiết (trước sắp xếp) về việc lập quy hoạch chi tiết các thửa đất đấu giá trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 1069/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng về việc báo cáo việc thực hiện đấu giá Khu đất 3.999,7 m² thu hồi của Hợp tác xã Cơ khí Tiên Phong tại phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Công văn số 1597/UBND-NNMT ngày 12/8/2025 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc triển khai thực hiện đấu giá tại phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Biên bản họp tham vấn cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp bởi dự án ngày 30/10/2025 tại hội trường phường Phan Thiết của Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất 3.999,7 m² thu hồi của Hợp tác xã Cơ khí Tiên Phong;

Căn cứ Công văn số 3437/SXD-QHKT ngày 17/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về việc góp ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất 3.999,7 m² thu hồi của Hợp tác xã Cơ khí Tiên Phong;

Căn cứ Công văn số 838/TC-QC ngày 25/12/2025 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị tại Công văn số 119/KTHTĐT ngày 26/01/2026.

Ủy ban nhân dân phường Phan Thiết có ý kiến như sau:

I. Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất 3.999,7 m² (thu hồi của Hợp tác xã Cơ khí Tiên Phong) tại phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Thuộc phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng, có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp quy hoạch đất thương mại dịch vụ (hiện trạng là khách sạn TTC Palace Bình Thuận);

- Phía Tây : Giáp đường Hồ Đắc Di;

- Phía Nam : Giáp đường Từ Văn Tư;

- Phía Bắc : Giáp quy hoạch đất nhóm nhà ở (khu dân cư hiện hữu).

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng: 3.999,7 m².
- Quy mô dân số: Khoảng 794 người.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Làm cơ sở để quản lý, thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo quy định.

- Làm cơ sở để phục vụ cho đấu giá quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1597/UBND-NNMT ngày 12/8/2025.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch:

➤ Các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật phải tuân thủ Quy hoạch phân khu ba (03) phường Phú Trinh, Phú Thủy, Thanh Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận tại Quyết định 7674/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, Quyết định 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Chiều cao xây dựng công trình: Tối đa 64 mét (tính từ cao độ mặt đất đặt công trình).

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 16 tầng.

4. Các nội dung chính của quy hoạch**4.1 Phân khu chức năng sử dụng đất:**

- Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất 3.999,7 m² (thu hồi của Hợp tác xã Cơ khí Tiên Phong) tại phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng, được tổ chức quy hoạch phân bố theo cơ cấu các khu chức năng như sau:

- + Khu đất nhà chung cư hỗn hợp
- + Khu cây xanh công viên
- + Khu hạ tầng kỹ thuật
- + Giao thông

- Cơ cấu sử dụng đất toàn dự án được thể hiện qua bảng sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	MĐXD TỐI ĐA (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TỐI ĐA (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA	TẦNG HÀM (TỐI ĐA)	SỐ TẦNG NỬA / BÁN HÀM (DỰ KIẾN)	DT SÀN TỐI ĐA	HỆ SỐ SĐĐ
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	OCC	1.858,75	46,5%	80%	1.487,00	16	3	1	23.792,00	12,8
2	Đất cây xanh công viên		896,12	22,4%	5%	44,81	1			44,81	0,1
	<i>Cây xanh công viên - 01</i>	<i>CX-01</i>	<i>290,22</i>		<i>5%</i>		<i>1</i>				
	<i>Cây xanh công viên - 02</i>	<i>CX-02</i>	<i>605,90</i>		<i>5%</i>		<i>1</i>				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	50,56	1,3%	40%	20,22	1			20,22	0,4
4	Giao thông		1.194,27	29,9%							
TỔNG CỘNG			3.999,70	100%	38,8%	1.552,03				23.857,03	6,0

- Chiều cao xây dựng công trình : Tối đa 64,0 m (tính từ cao độ mặt đất đặt công trình).
- Tầng cao xây dựng công trình : Tối đa 16 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 6,0 lần.
- Tầng hầm tối đa : 03 tầng.
- Tầng nửa / bán hầm (dự kiến) : 01 tầng.

4.2 Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Hệ thống đường giao thông

- Đầu nối giao thông:

+ Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được đầu nối với đường Từ Văn Tư. Vị trí đầu nối này đảm bảo tính kết nối của dự án với hệ thống giao thông của khu vực.

- Giao thông đối nội:

+ Mạng lưới giao thông đối nội bao gồm tuyến đường nội bộ kết nối các khu chức năng, các hạng mục công trình bên trong dự án;

+ Các tuyến đường nội bộ của khu quy hoạch được bố trí một cách hợp lý, đảm bảo việc lưu thông và phòng cháy, chữa cháy.

+ Kết cấu đường, bề rộng đường giao thông nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho xe chữa cháy tiếp cận đến toàn bộ khu đất trong khu quy hoạch, giúp an toàn về PCCC cho dự án.

- Mạng lưới hệ thống giao thông dự án được kết nối thông suốt, liên hoàn với hệ thống giao thông khu vực.

- Các công trình xây dựng trong khu vực lập quy hoạch phải đảm bảo chỉ giới xây dựng như sau:

+ Tuyến đường Từ Văn Tư có lộ giới 17,0 mét. Chỉ giới xây dựng là 8,5 mét tính từ tim đường.

+ Tuyến đường Hồ Đắc Di có lộ giới 10,0 mét. Chỉ giới xây dựng là 5,0 mét tính từ tim đường.

b. Cao độ nền

- Phù hợp với cao độ Quy hoạch phân khu ba (03) phường Phú Trinh, Phú Thủy, Thanh Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt đã được phê duyệt, đồng thời bám sát địa hình tự nhiên.

- Quá trình thiết kế san nền đảm bảo cao độ nền $H_{xd} \geq +2.50$ m. Phương án san nền chủ yếu san sạt tại chỗ, không vận chuyển đất đi nơi khác.

c. Thoát nước mưa

- Thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa theo hướng san nền, tách biệt với thống thoát nước thải.

- Hướng thoát: Nước mưa được thoát ra đường Hồ Đắc Di và Từ Văn Tư.
- Sử dụng mương và cống BTCT cho toàn bộ khu quy hoạch.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất tới đỉnh cống) là $h_c = 0,5\text{m}$ được gia cố. Độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $1/D$ (D là đường kính cống)

d. Cấp nước.

- Nguồn cấp: Từ hệ thống mạng lưới cấp nước Phan Thiết, đầu nối đường ống cấp nước hiện hữu trên đường Từ Văn Tư để cung cấp cho khu quy hoạch.
- Sử dụng hệ thống bể chứa trạm bơm, đặt tại tầng hầm của chung cư cao tầng để điều tiết áp lực và phân phối lại vào mạng lưới khu quy hoạch.
- Nguồn nước phục vụ cho phòng cháy chữa cháy gồm nguồn nước lấy từ bể nước ngầm đặt tại tầng hầm của chung cư cao tầng và đường ống cấp nước thủy cục trên đường Từ Văn Tư, Hồ Đắc Di.
- Sử dụng hệ thống bể chứa kết hợp máy bơm để điều tiết áp lực và phân phối lại vào mạng lưới khu quy hoạch.
- Mạng lưới cấp nước:
 - + Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu.
 - + Từ vị trí đầu nối cấp nước, sử dụng đường ống cấp nước uPVC, HDPE dẫn về bể chứa nước, từ đó cấp nước đến các hạng mục công trình trong khu quy hoạch.
- Tổng nhu cầu dùng nước: $152,3 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Cấp nước chữa cháy:
 - + Hệ thống họng cứu hỏa được bố trí cách nhau không quá 150m, đảm bảo dễ dàng tiếp cận khi có cháy. Các họng cứu hỏa được đầu nối trực tiếp với đường ống chính HDPE.
 - + Nguồn nước chữa cháy được dự trữ trong các bể chứa nước dự trữ tại tầng hầm của chung cư cao tầng và nguồn cấp nước của khu vực.

e. Thoát nước thải

- Tỷ lệ thu gom nước thải đạt 100% so với nước cấp (không bao gồm nước cấp cho sân đường, cây xanh).
- Tổng lượng nước thải: $Q = 146,7 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$
- Giải pháp kỹ thuật: Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt được thoát ra từ các thiết bị vệ sinh sau được thu gom đến trạm xử lý nước thải của khu vực lập

quy hoạch (dự kiến đặt tại tầng hầm của khối chung cư hỗn hợp).

- Bố trí trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch để xử lý nước thải toàn khu vực quy hoạch. Nước thải được thu gom về và xử lý đạt yêu cầu tại Cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT sau đó đầu nối trực tiếp hoặc dùng hệ thống bơm vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực và dẫn ra điểm xả thải.

f. Cấp điện

- Nguồn cấp điện 22kV được cấp từ hệ thống điện trung thế hiện hữu dọc theo đường Từ Văn Tư.

- Mạng lưới cấp điện quy hoạch phải đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

- Tổng công suất cấp cho khu vực quy hoạch là: 585,7 kVA.

- Bố trí trạm biến áp có công suất đủ để đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu cho khu quy hoạch.

- Đường dây hạ thế 0,4KV: Thiết kế thành các nhánh xuất phát từ trạm biến áp đi đến các tủ điện để cung cấp cho các hạng mục công trình. Sử dụng mạng lưới đường dây hạ thế 0,4kV đi ngầm.

- Chiếu sáng đường giao thông, lối đi dùng đèn LED 70÷100W-220V có chóa và cần đèn đặt trên trụ đèn thép tráng kẽm cao 8□9m.

g. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp các dịch vụ thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là tuyến thông tin liên lạc dọc đường Từ Văn Tư.

- Để phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc, các dịch vụ thông tin hiện đại tại chỗ sử dụng các tủ cáp nối và các tủ cáp phân phối đến các công trình.

- Tủ cáp chính và các tủ cáp phân phối được lắp đặt và thiết kế nhỏ gọn để tạo mỹ quan cho khu quy hoạch.

- Hệ thống cáp chính và cáp phân phối sử dụng là cáp quang, cáp được đi luôn trong ống PVC chôn ngầm, đối với các tuyến thông tin liên lạc, đường nhánh, đường vào nhà sẽ được đặt trong hệ thống ống gen bằng nhựa.

h. Quản lý chất thải rắn

- Phương án thu gom, xử lý đối với rác thải sinh hoạt thực hiện theo đúng quy định tại Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 16/4/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp) về Kế hoạch phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn trên địa bàn tỉnh Bình Thuận đến năm 2025.

- Rác thải được phân loại, thu gom để xử lý theo quy định.

II. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp Phòng Văn hóa - Xã hội, thực hiện công bố quy hoạch theo Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

- Nội dung, tài liệu công bố quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo Khoản 1 Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

- Lập hồ sơ cấm mốc trình phê duyệt theo quy định và thực hiện cấm mốc theo điểm a khoản 1 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và thực hiện lưu giữ hồ sơ cấm mốc theo quy định.

2. Văn phòng HĐND và UBND phường; Phòng Văn hóa - Xã hội:

- Văn phòng HĐND và UBND phường; Phòng Văn hóa - Xã hội phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm hướng dẫn và quản lý việc thực hiện theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng dự án được chấp thuận./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: XD, TC, NN&MT;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND phường
- Chánh VP, Phó Chánh VP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ. CHỦ TỊCH

Đỗ Hữu Phước