

Số: 2824 /QĐ-UBND

Phan Thiết, ngày 28 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Lấn biển,
bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long,
thành phố Phan Thiết**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 6/7/2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội ngày 01/01/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về 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 về việc quy định 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 28/2019/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;
- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của bộ xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 17/4/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt chủ trương đầu tư, Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 và Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 27/5/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết;
- Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 04 phường Đức Nghĩa – Đức Thắng – Đức Long – Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, tỷ lệ 1/2000;
- Căn cứ Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long;

Căn cứ Thông báo số 113/TB-SXD ngày 13/01/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết luận cuộc họp góp ý nội dung đề án Quy hoạch chi tiết Dự án Lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Công văn số 349/SXD-QHKT ngày 12/02/2020 và Công văn số 829/SXD-QHKT ngày 30/3/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Thiết tại Tờ trình số 94/TTr-QLĐT ngày 14/5/2020 và Báo cáo kết quả thẩm định số 93/QLĐT ngày 14/5/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết với các nội dung như sau:

1. Tên đề án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long, thành phố Phan Thiết.

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

a/ Vị trí quy hoạch: Tại phường Đức Long, xã Tiến Thành và xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Quy hoạch công viên, khu dân cư hiện hữu và khu dân cư Nam Cảng cá Phan Thiết;

+ Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu và sân bay (cũ);

+ Phía Nam giáp : Biển Đông;

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư đường Trần Quý Cáp.

b/ Quy mô diện tích : Khoảng 129,9904 ha (1.299.904 m²).

3. Tính chất: Khu dân cư và dịch vụ.

4. Mục tiêu: Xây dựng hạ tầng nhằm tạo quỹ đất để sắp xếp dân cư và chỉnh trang đô thị, tạo điểm nhấn cho khu vực phía Nam thành phố Phan Thiết và bảo vệ bờ biển, khu dân cư khỏi sạt lở; khai thác quỹ đất và kinh doanh bất động sản, nhà ở cho thuê và để bán; xây dựng, kinh doanh khu du lịch, dịch vụ.

5. Quy mô dân số: Khoảng 19.295 người.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình nhà ở	544.222,62	41,88
1.1	Đất ở biệt thự	91.074,47	7,01
1.2	Đất ở lô phố	124.798,05	9,61
1.3	Đất ở tái định cư	108.905,64	8,38
1.4	Đất ở xã hội	109.233,47	8,40
1.5	Đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ	104.029,78	8,00
1.6	Đất ở chung cư	6.181,21	0,48
2	Đất công trình công cộng	90.229,15	6,94
2.1	Đất trường mẫu giáo	10.955,94	0,84
2.2	Đất trường tiểu học	12.658,17	0,97
2.3	Đất trường có nhiều cấp học	17.249,61	1,33
2.4	Đất y tế	5.011,25	0,39
2.5	Đất thể dục thể thao	10.426,78	0,80
2.6	Đất trung tâm thương mại, chợ	7.671,38	0,59
2.7	Đất chợ cá truyền thống	1.904,89	0,15
2.8	Đất văn hóa giải trí, sinh hoạt cộng đồng	10.904,50	0,84
2.9	Đất bãi tắm công cộng	13.446,63	1,03
3	Đất thương mại, dịch vụ	75.962,94	5,84
4	Đất tôn giáo	655,90	0,05
5	Đất cây xanh	105.182,71	8,09
5.1	Đất cây xanh công viên	97.989,48	7,54
5.2	Đất cây xanh cách ly	7.193,23	0,55
6	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	483.650,68	37,20
6.1	Đất bờ kè	20.655,23	1,59
6.2	Đất trạm xử lý nước thải	7.798,58	0,60
6.3	Đất bãi xe	3.953,49	0,30
6.4	Đất giao thông	451.243,38	34,71
	Tổng diện tích	1.299.904,00	100,00

Thống kê chi tiết các lô đất và chỉ tiêu sử dụng đất kèm theo Bản đồ quy hoạch.

7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu lấy trục đường Trương Văn Ly, đường Trần Lê và các tuyến đường Vành Đai chia dự án thành các không gian chức năng gồm:

+ Khu ở xây dựng mật độ cao gồm khu nhà lô phố dọc đường Trần Lê, khu cụm nhà lô phố giáp biển, khu nhà tái định cư.

+ Khu ở xây dựng mật độ thấp và trung bình kết hợp cây xanh sân vườn gồm khu biệt thự, khu nhà chung cư, nhà ở xã hội và nhà ở hỗn hợp.

+ Khu trung tâm Phía Bắc đường Trương Văn Ly gồm các công trình công cộng, thương mại xây dựng mật độ thấp như công trình y tế, văn hóa, giáo dục, chợ...

+ Khu dịch vụ hỗn hợp dọc theo đường Trần Lê và đường Ven Biển xây dựng mật độ thấp gồm các công trình dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, khu phức hợp..

+ Khu công viên cây xanh xen kẽ trong các khu ở.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu 04 phường Đức Nghĩa – Đức Thắng – Đức Long – Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đã được phê duyệt.

8.1. San nền: Bám theo địa hình tự nhiên và cao độ khống chế tại các tuyến đường xung quanh khu quy hoạch để san lấp.

- Tận dụng lại khối lượng đất đào để đắp nền.

- Hướng dốc san nền chia làm hai hướng chính:

+ Phía Bắc đường Trương Văn Ly dốc về sông Cà Ty và Suối Sâu.

+ Phía Nam đường Trương Văn Ly dốc về biển Đông.

+ Cao độ thiết kế san nền cao nhất +55,00(m).

+ Cao độ thiết kế san nền thấp nhất +2,6(m).

8.2. Giao thông:

a/ Nguyên tắc: Đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong và ngoài dự án; đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, tiêu chuẩn thiết kế kỹ thuật.

b/ Tổ chức mạng lưới giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Trương Văn Ly, đường Trần Lê, đường giao thông ven biển, các tuyến đường vành đai 1,2,3.

- Giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường có lộ giới từ 10 – 20,5m.

Bảng thống kê các tuyến đường

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt		
			Via hè (m)	Lòng đường (m)	Phân cách (m)
1	Đường Trương Văn Ly	37	6-6	21	4
2	Đường Trần Lê	25	5-5	15	

		20,5	5-5	10,5	
3	Đường giao thông ven biển	22,4-23,95	5-Bề rộng kè	10,5	
		28,8-30,7	12-Bề rộng kè		
		24,5-28,7	10-Bề rộng kè		
		19,5	5-4		
4	Đường Vành đai 1,2, A6, B6, B15, B17, B18, B22	20,5	5-5	10,5	
5	Đường Vành đai 3	27	6-6	15	
6	Đường A3, A4, B1 (đường 1 chiều), A23 (phố đi bộ)	10	3-1	6	
7	Đường A5, B7	17	5-5	7	
8	Đường A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A24, A25, A26, B3, B4, B5, B8, B9, B11, B12, B14, B16, B19, B20, B21, B23	15	4-4	7	
9	Đường B2 (đường 1 chiều)	12	3-3	6	
10	Đường B10	26	5-5	14	2
11	Đường B13	12,25-13,5	4-(1,25-->2,5)	7	
12	Đường đi bộ			4-5	

Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ) được quy định tại Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và quy định quản lý.

8.3. Cấp nước:

a/ Nguồn nước: Từ nhà máy nước Phan Thiết theo tuyến ống HDPE Ø200 dọc theo đường Trần Lê và tuyến ống HDPE Ø160 dọc theo trục đường Vành đai 1, Vành đai 3 kết hợp một trạm bơm tăng áp và nâng cấp tuyến ống trên đường Trần Lê Ø250.

b/ Tổng nhu cầu cấp nước: $Q = 7.730 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

c/ Mạng lưới cấp nước:

- Hệ thống đường ống cấp nước khu vực này được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng cụt đảm bảo cấp nước cho toàn khu.

- Sử dụng ống HDPE làm ống cấp nước. Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0.7(m).

- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách trung bình khoảng 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

8.4. Thoát nước:

a/ Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải; bao gồm hệ thống cống ngầm $\varnothing 400 - \varnothing 1800$ bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

- Hướng thoát nước chính của toàn khu quy hoạch:

+ Phía Bắc đường Trương Văn Ly đến đường Vành đai 2 được thu gom chảy vào cống dọc theo đường B10 sau đó thoát ra biển Đông qua cửa xả.

+ Phía Nam đường Trương Văn Ly nước mặt được thu gom sau đó chảy ra biển Đông qua các cửa xả.

b/ Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải và công trình xử lý nước thải riêng biệt ; nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn theo đúng quy định hiện hành.

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án: $5.369,54 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Lưu lượng nước thải được chia làm hai lưu vực chính.

+ Lưu vực 1: Toàn bộ lượng nước thải phía Bắc đường Trương Văn Ly của khu quy hoạch được dẫn về trạm xử lý nước thải 1 ở phía Đông Bắc dự án.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ lượng nước thải phía Nam đường Trương Văn Ly được dẫn về trạm xử lý nước thải 2 ở phía Đông dự án.

+ Trạm xử lý nước thải số 1 có công suất $Q=2.755 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

+ Trạm xử lý nước thải số 2 có công suất $Q=2.615 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính $\varnothing 300, \varnothing 400$ và $\varnothing 600$; khoảng cách giữa các hố ga 20-30m.

8.5. Vệ sinh môi trường :

- Tổng khối lượng rác thải: Khoảng $37,6 \text{ tấn/ngày.đêm}$.

- Rác thải cần được phân loại và được cơ quan chuyên trách về vệ sinh môi trường thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

- Các khu vệ sinh trong khu chức năng đều xây dựng theo hình thức tự hoại, các khu vệ sinh công cộng được bố trí kết hợp trong các công trình xây dựng theo nguyên tắc đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh và tiện lợi cho sử dụng.

8.6. Cấp điện:

a/ Nguồn cấp: Từ tuyến trung thế thông qua trạm biến áp trung gian 110/22kV Phan Thiết trên trục đường Trần Hưng Đạo.

b/ Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khoảng $17.978,4 \text{ kW}$.

c/ Mạng lưới:

- Đường dây trung thế: đi ngầm, điện áp định mức 22kV; dây dẫn và phụ kiện dùng loại chuyên dụng cho cáp ngầm để xử lý dây cáp đi trong mương cáp.

- Trạm biến áp: xây dựng các trạm biến áp cấp cho các khu vực dân cư, chiếu sáng đường, công viên cây xanh. Công suất và vị trí đặt trạm đối với công trình công cộng, thương mại, du lịch, khu xử lý nước thải, khu chung cư, khu nhà ở xã hội... sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình triển khai. Loại trạm: trạm trụ thép đỡ máy biến áp (đặt ngoài trời).

- Đường dây hạ thế: điện áp định mức 220/380V, dây dẫn dùng cáp ngầm; tại các vị trí rẽ nhánh vào tủ phân phối hạ thế đặt một hộp nối cáp hạ thế, trên vỉa hè đặt các tủ phân phối hạ áp cấp điện cho khu vực.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Dây dẫn dùng loại cáp bọc từ tủ điều khiển đến các đèn.

+ Trụ đèn chiếu sáng là loại sắt tráng kẽm nhúng nóng cao 8m, khoảng cách giữa các bộ đèn 30-40m, cần đèn bằng ống sắt tráng kẽm, vươn xa 1,5m.

+ 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.

8.7. Thông tin liên lạc:

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

b/ Mạng lưới: Cáp trong mạng nội bộ đi ngầm, đấu nối với các hộp cáp của khu vực, dung lượng khác nhau tùy theo nhu cầu sử dụng.

9. Đánh giá tác động môi trường:

9.1. 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...

9.2. 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, 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 khống 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 về trạm xử lý nước thải; cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

- Biện pháp quản lý và khống 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. 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: Khống chế và giới hạn lượng chất thải và phát thải, không vượt quá khả năng tự làm sạch của tự nhiên; thường xuyên cập nhật, 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.

- Giảm thiểu tối đa, không để xảy ra hiện tượng xói lở khu vực lấn biển và các khu vực khác trong vùng dự án.

- Thực hiện các chính sách đền bù, tái định cư, chính sách đào tạo nghề cho những người bị thất nghiệp và mất nguồn sống, giảm thiểu tác động của dự án đến đời sống cộng đồng.

10. Tiến độ và những hạng mục ưu tiên đầu tư:

Thực hiện theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 668/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

11.1. Kiến trúc quy hoạch:

11.1.1. Khu ở:

a/ Biệt thự:

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo Bảng 2.6 QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng, như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	70	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 3,0m.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng (không kể tầng hầm, bán hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum).

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

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

b/ Nhà ở lô phố, nhà ở tái định cư:

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo Bảng 2.6 QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng, như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	70	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao tối đa: 08 tầng (không kể tầng hầm, bán hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum).

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

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

c/ Nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo Bảng 2.7b QCVN 01:2008/BXD

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất	
	≤3.000m ²	10.000m ²
≤16	80	70
19	80	65
22	80	62
25	80	58
28	80	55
31	80	53
34	80	51
37	80	49
40	80	48
43	80	47
46	80	46

của Bộ Xây dựng, như sau:

Chỉ giới xây

dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 15 tầng ($\leq 45\text{m}$) (không kể tầng hầm, bán hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum).

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

d/ Chung cư:

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo Bảng 2.7a QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng, như sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 15 tầng ($\leq 45\text{m}$).

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

e/ Nhà ở xã hội (Chung cư thấp tầng):

- Mật độ xây dựng tối đa: áp dụng theo bảng tính mật độ xây dựng tối đa theo diện tích lô đất như chung cư nhưng được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 06 tầng.

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

11.1.2. Công trình công cộng:

a/ Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 15 tầng ($\leq 45\text{m}$).

b/ Công trình văn hóa:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

c/ Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.
- Tầng cao tối đa:
 - + Trường mẫu giáo, tiểu học: 03 tầng;
 - + Trường nhiều cấp học: 04 tầng.

d/ Công trình thương mại (chợ):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

11.1.3. Công trình thương mại, dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ theo Bảng 2.7b QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng, như sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.
- Tầng cao tối đa: 08 tầng.

11.1.4. Khu cây xanh, thể dục thể thao:

a/ Khu công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

b/ Khu thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ): tối thiểu 6,0m.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

11.1.5. Lưu ý:

- Đối với công trình nhà ở, không xây dựng nhà 01 tầng tại các trục đường chính của dự án, bao gồm: đường Trương Văn Ly, đường Trần Lê và đường ven biển.

11.2. 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: Thiết kế hệ thống giao thông dựa trên cao độ hiện trạng và đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong dự án. Tuân thủ lộ giới và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực 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 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 quy định trước khi thải ra môi trường, các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh với các công trình khác. Trạm xử lý nước thải được thiết kế với công suất đảm bảo theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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: 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.

h/ Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: Phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

i/ Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo và tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ, đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, duy tu và sửa chữa hư hỏng (nếu có).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Thiết chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ thiết kế quy hoạch điều chỉnh kèm theo.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Thiết:

- Thực hiện cập nhật vị trí mở rộng của dự án vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định.

- Hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải thực hiện rà soát, cập nhật các thủ tục về đất đai của dự án theo quy định.

3. UBND phường Đức Long, UBND xã Tiến Lợi, UBND xã Tiến Thành có trách nhiệm:

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải triển khai công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố, công khai thực hiện theo quy định.

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

4. Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ, phối hợp với UBND phường Đức Long, UBND xã Tiến Lợi, UBND xã Tiến Thành triển khai công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt theo đúng quy định.

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

- Khẩn trương thực hiện hoàn thành các thủ tục chuẩn 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 và thay thế Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên

và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Đức Long, Chủ tịch UBND xã Tiến Lợi, Chủ tịch UBND xã Tiến Thành, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trường Phúc Hải và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận :

- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài chính;
- Như Điều 5;
- CT, PCT UBND tp;
- Phó VP (ĐT);
- Lưu: VT, QHĐĐ, QHĐT (...).

CHỦ TỊCH



Người ký: Ủy ban
Nhân dân thành
phố Phan Thiết
Thời gian ký:
28.05.2020
16:15:29 +07:00

Nguyễn Hồng Hải