

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

Số: 1935 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Bình Thuận, ngày 31 tháng 7 năm 2019*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu vực dự án 5 (Công viên Hùng Vương)**

#### **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 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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 1266/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ mặt bằng Quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu dân cư Hùng Vương giai đoạn II;

Căn cứ Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu vực dự án 5 (Công viên Hùng Vương);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại tờ trình số 457/TTr-SXD ngày 19/7/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu vực dự án 5 (Công viên Hùng Vương), với các nội dung sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: Khu vực dự án 5 tại Khu dân cư Hùng Vương giai đoạn II, thuộc phạm vi 03 phường: Phú Thủy, Thanh Hải, Phú Hải, thành phố Phan Thiết, có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp : Kênh thoát lũ;
- Phía Tây giáp : Đường Tôn Thất Tùng;
- Phía Nam giáp : Đường Hùng Vương;
- Phía Bắc giáp : Kênh thoát lũ.

b) Quy mô:

- Diện tích đất: 323.643,6 m<sup>2</sup>, bao gồm 02 hợp phần:
  - + Khu vực dân cư: 95.866,0 m<sup>2</sup>.
  - + Khu vực công viên: 227.777,6 m<sup>2</sup>.
- Dự kiến dân số: Khoảng 1.700 người.

**2. Mục tiêu, tính chất:** Đầu tư phát triển khu đô thị mới, với 02 hợp phần độc lập với tính chất riêng biệt, gồm: Khu vực dân cư (khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ); khu vực công viên cây xanh.

#### **3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Hợp phần 1 (Khu vực dân cư)</b>	<b>95.866,0</b>	<b>29,62</b>
2	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	46.437,9	14,35
3	Đất cây xanh	3.950,2	1,22
4	Đất bãi xe	2.588,0	0,80
5	Đất giao thông	42.890,0	13,25
5.1	Đường Tôn Thất Tùng đã thi công	884,5	
5.2	Giao thông quy hoạch mới	42.005,5	
<b>II</b>	<b>Hợp phần 2 (Khu công viên)</b>	<b>227.777,6</b>	<b>70,38</b>
1	Đất Nhà văn hóa lao động tỉnh	9.020,2	2,79
2	Đất công viên	188.135,7	58,13
2.1	Quảng trường	6.500,0	
2.2	Sân tổ chức sự kiện	19.674,2	
2.3	Sân chơi trẻ em	13.455,7	

2.4	Vườn chuyên đề	4.169,9	
2.5	Vườn BBQ	5.015,0	
2.6	Gym ngoài trời	1.917,9	
2.7	Đồi thông cảnh quan	12.611,6	
2.8	Nhà dịch vụ bến thuyền	706,9	
2.9	Hồ cảnh quan	47.490,0	
2.10	Mặt nước	1.105,0	
2.11	Bãi đỗ xe	7.140,2	
2.12	Cây xanh công viên	21.219,8	
2.13	Giao thông, sân đường dạo, hạ tầng phụ trợ	47.129,5	
3	Cây xanh cách ly – gia cố mái kênh	30.621,7	9,46
<b>Tổng (I + II)</b>		<b>323.643,6</b>	<b>100,00</b>

Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội (đối với khu vực dân cư): Thực hiện theo hướng dẫn và quy định tại Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

#### **4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Dựa trên đặc điểm hình thái khu đất và các yếu tố không gian nội khu và khu vực bao quanh, xác định được hướng nhìn của khu các công trình nhà ở liên kế bám theo các mặt phố chính, các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Các khu vực trung tâm:

+ Tổ chức trục không gian sân đường, tranh thủ các lối cây xanh kết hợp cảnh quan tiểu cảnh, cây xanh, thể dục thể thao;

+ Các phần tiểu cảnh và thảm cỏ được bố trí tập trung ở khu vực điểm nhấn dự án, các lối nhóm nhà ở tạo không gian sống mát mẻ và thay đổi điểm nhìn trong khu đô thị; đảm bảo chỉ tiêu cây xanh trong khu nhà ở.

- Trục cảnh quan: Phát triển không gian khu quy hoạch theo dạng tuyến điểm, kết hợp với cảnh quan kênh thoát lũ, khu công viên Hùng Vương.

- Cây xanh mặt nước và các không gian mở:

+ Trục cảnh quan chính là khung cây xanh mặt nước và không gian mở của khu quy hoạch, bên cạnh đó các khu chức năng được bố trí theo các tuyến đường; các trục giao thông sẽ đóng vai trò trục không gian cảnh quan.

+ Phân chia các khu chức năng theo sử dụng đất, kết hợp hài hòa tạo nên một tổng thể thống nhất.

#### **5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **5.1. San nền:**

- Nguyên tắc: Tôn nền san phẳng để tạo ra các cấp nền có độ dốc hợp lý phù hợp với yêu cầu bố trí các công trình xây dựng.

- Cao độ thiết kế ô đất được thiết kế phù hợp với cao độ tim đường quy

hoạch, phù hợp với định hướng quy hoạch chiều cao theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức.

- Cao độ không chế toàn khu tại tim đường hoàn thiện với  $H_{xd\ min} \geq 2,0$  m.

- Khối lượng san nền được tính toán theo phương pháp ô lưới san nền, kích thước ô lưới (20x20) m.

### 5.2. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng tự chảy.

- Lưu vực thoát nước: Toàn bộ dự án thoát nước theo 3 lưu vực, thu gom và thoát ra kênh thoát lũ.

- Hệ thống thoát nước mưa:

- + Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa D400 mm, D600 mm, D800 mm, D1000 mm, D1200 mm, D1500 mm dọc theo các trục đường, thu gom toàn bộ nước mặt và nước mái.

- + Các hố ga trên mạng lưới được xây dựng ở những điểm cống thoát nước mưa thay đổi hướng, thay đổi đường kính, độ dốc hoặc có cống nhánh thu nước đổ vào. Các hố ga còn được sử dụng để phục vụ công tác thông tắc, nạo vét trong quá trình sử dụng.

- + Thu nhận nước mưa vào mạng lưới cống, xây dựng các giếng thu nước mưa mặt đường có lưới chắn rác đặt ở rãnh đường. Khoảng cách giữa các giếng thu nước  $L = (20-30)$  m.

### 5.3. Giao thông:

- Mạng lưới đường thiết kế dựa trên các tuyến đường hiện trạng sẵn có và tuân thủ các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, bám sát địa hình thực tế; xác định các đường phân khu vực kết nối khu vực lân cận. Các tuyến đường nội bộ được bố trí hạ tầng kỹ thuật và khai thác tốt nhất quỹ đất theo chức năng.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hệ thống giao thông:

- + Bán kính bó vỉa: Tại các giao lộ trong khu vực dân cư, bán kính bó vỉa tối thiểu là 8,0 m. Độ dốc ngang mặt đường 2,0%, độ dốc ngang hè 2,0%.

- + Độ dốc dọc đường thiết kế đảm bảo cho việc đi lại an toàn và thoát nước mặt tốt.

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

Số TT	Tên đường - chức năng	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Phân cách (m)
1	Đường PT25	3-3	16,0	10,0	3,0x2	
2	Đường PT26	2-2	19,0	9,0	5,0x2	

3	Đường N0	4-4	17,0	9,0	3,0+5,0	
		4A-4A	22,0	12,0	5,0x2	
4	Đường PT27	1A-1A	50,0	15,0+15,0	6,0x2	8,0
5	Đường N1, N3, N4, N5, N6	1-1	13,0	7,0	3,0x2	
6	Đường N2	6-6	25,0	15,0	5,0x2	
7	Đường dạo nội bộ ven hồ	6-6		Lộ giới 10,0 mét		
8	Đường dạo nội bộ công viên	7-7		Lộ giới 6,0-8,0 mét		
9	Đường cảnh quan nội bộ công viên	1B-BB	36,0	9,0+9,0	5,0x2	8,0
		1C-1C	25,0	7,0+7,0	5,0x2	1,0

#### **5.4. Quy hoạch cấp nước:**

- Nhu cầu sử dụng nước sạch: Khoảng 1.050 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Nước phục vụ chữa cháy (cho 02 đám cháy/03 giờ) là 216 m<sup>3</sup>.
- Nguồn nước: Từ chi nhánh cấp nước Phan Thiết. Từ tuyến ống cấp nước theo quy hoạch chung ở phía Tây - Nam (phía đường Hùng Vương) đầu nối đường ống cấp nước Ø160 cấp cho khu dự án.

- Hệ thống cấp nước: Các tuyến ống cấp nước chính dùng ống nhựa HDPE có đường kính từ Ø50 - Ø110, bố trí bên dưới vỉa hè. Vị trí ống chuyển hướng hoặc cấp vào bên trong bố trí hố van kiểm tra để thuận tiện cho công tác duy tu và bảo dưỡng.

#### **- Cấp nước cứu hỏa:**

- + Dọc theo các tuyến ống có đường kính từ Ø110 trở lên đặt các họng cứu hỏa theo khoảng cách quy định với bán kính phục vụ 150 m.
- + Nước phục vụ chữa cháy tính cho 01 đám cháy đảm bảo  $\geq 15$  lít/giây; số lượng đám cháy đồng thời được tính  $\geq 02$ ; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy đảm bảo  $\geq 10$  m.

#### **5.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:**

##### **a) Thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải: Khoảng 472,0 m<sup>3</sup>/ngày đêm; tỉ lệ thu gom 100%.
- Giải pháp thiết kế thoát nước thải:
  - + Hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, đảm bảo thoát nước triệt để theo nguyên tắc tự chảy cho từng công trình.
  - + Trên mạng lưới bố trí các hố ga thu và kiểm tra nước thải với khoảng cách 20 - 30 m; cứ 02 lô nhà bố trí 01 hố ga thu gom nước thải chung.
  - + Nước thải khu nhà ở xử lý bằng hầm tự hoại ba ngăn trước khi đầu nối vào mạng lưới thoát nước chung.
  - + Nước thải sẽ chuyển về trạm bơm chuyển bậc và bơm đầu nối vào trạm bơm nước thải ở phía Đông Bắc khu quy hoạch; nước thải được đưa về hệ

thống xử lý thuộc dự án ADB.

+ Mạng lưới thoát nước thải dự kiến sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính Ø300.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn: 4,0 tấn/ngày đêm, tỉ lệ thu gom 100%.

- Chất thải rắn được thu gom trực tiếp (theo giờ cố định) bằng các thùng rác dung tích 100 - 700 lít.

- Với các khu tập trung như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính..., đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100 lít và khoảng cách 100 m/thùng.

- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý chung của thành phố theo quy định.

### **5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:**

a) Cấp điện:

- Nguồn điện: Từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu dọc đường Hùng Vương và đường Tôn Thất Tùng.

- Lưới điện trung thế 22kV:

+ Lưới điện trung thế 22kV cấp cho trạm hạ thế trong khu vực nghiên cứu được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở.

+ Cấp ngầm trung thế có cấp điện áp 22kV, bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc.

+ Tuyến cáp trung thế được đi ngầm trong hào kỹ thuật và luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường  $\geq 1,0\text{m}$ .

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

+ Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ được xác định sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật sau tùy thuộc vào quy mô tính chất và mặt bằng bố trí công trình trong từng ô đất xây dựng.

+ Định hướng xây dựng các trạm biến áp mới đặt trong lô đất cây xanh của khu quy hoạch là loại trạm biến áp trạm trong nhà hoặc hợp bộ.

+ Tổng công suất của trạm biến áp là 5.000 kVA.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV:

+ Lưới điện hạ thế 0,4kV tổ chức theo mạng vòng, vận hành hở.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV từ trạm biến áp cấp cho các căn hộ sử dụng loại cáp có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến các tủ phân phối 0,4KV.

+ Toàn bộ các tuyến cáp hạ thế được đi ngầm trong hào kỹ thuật và

luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường  $\geq 1,0\text{m}$ .

b) Chiếu sáng:

- Điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động; đảm bảo chỉ tiêu chiếu sáng, độ chói của đường.

- Chiếu sáng đường dùng đèn LED 55W/220V; khoảng cách các cột đèn 30 – 40m.

- Chiếu sáng cảnh quan: Chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng phù hợp từng công trình.

**5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu viễn thông từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Tôn Thất Tùng (phía Tây khu quy hoạch).

- Hệ thống thông tin liên lạc:

+ Cấp quang chính được kéo đến tủ cáp chính, từ đó được phân phối đến các tủ phân phối MDF và các hộp phân phối IDF được luồn trong ống 1xHDPE Ø130/100 cung cấp cho các công trình trong khu vực thiết kế.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ, có thể đi ngầm trực tiếp trong hào kỹ thuật hoặc ống nhựa xuống mặt đường. Các cống bê cáp và nắp bê được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành viễn thông.

**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 từ quá trình san nền: Lượng ô nhiễm bụi từ quá trình san nền ước tính dựa trên hệ số ô nhiễm và khối lượng vật liệu san nền sử dụng trong quá trình san nền.

- Tác động do khí thải và bụi: Các tác nhân gây ô nhiễm không khí chính trong xây dựng là bụi. Bụi phát sinh từ giai đoạn giải phóng mặt bằng, đào xới và vận chuyển đất đá, nguyên vật liệu xây dựng ...

- Tác động do tiếng ồn: Do các phương tiện giao thông vận tải, vận hành máy móc thiết bị, vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu, tiếng ồn phát sinh do hoạt động của máy phát điện...

- Tác động do chất thải sinh hoạt: Do hoạt động của công nhân làm việc tại công trường. Khối lượng chất thải có thể ước tính căn cứ vào số lượng công nhân làm việc tối đa tại 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 tác động trên, còn có lượng nước thải và rác thải sinh hoạt thải ra từ các khu dân cư và các công trình cộng đồng lân cận khác.

## **6.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

a) Trong giai đoạn xây dựng: Bố trí các máy móc thiết bị làm việc ở những khoảng cách hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn trong khu vực, không chế khói bụi, chất thải rắn trong quá trình thi công; không chế nước thải, chống ngập úng.

b) Trong giai đoạn hình thành dự án và đưa vào hoạt động:

- Biện pháp không chế ô nhiễm không khí: Không đốt các chất thải độc hại trong khu vực dự án; cấm sản xuất thải ra các chất khí độc hại trong khu vực dự án, sử dụng cây xanh vừa làm tăng cảnh quan các khu công viên, vừa có tác dụng hạn chế tiếng ồn, khí độc hại từ các hoạt động giao thông; sử dụng các loại xe đạp, xe điện trên đường giao thông nội bộ; sử dụng các xe phun nước trên đường nhằm làm sạch bụi trên các tuyến giao thông nội bộ tập trung đông người.

- 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 liên kế, cao tầng,... theo hệ thống cống thoát nước đưa về xử lý tại bể tự hoại, sau khi xử lý qua bể tự hoại, nước thải từ nhà vệ sinh sẽ theo cống dẫn đưa về trạm xử lý nước thải.

- Biện pháp quản lý và không chế chất thải rắn: Có chế độ thu gom và vận chuyển hợp lý và triệt để; không để tồn đọng trong khu đô thị.

- Biện pháp phòng chống sự cố môi trường và an toàn cháy nổ: Lắp đặt hệ thống chống sét tại các nóc nhà và công trình cao tầng để phòng chống sự cháy nổ ảnh hưởng đến môi trường.

- Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực: Không chế và giới hạn lượng chất thải và phát thải ở một mức độ nhất định, không vượt quá khả năng tự làm sạch vốn có của môi trường tự nhiên; môi trường nước và không khí đều thoả mãn các tiêu chuẩn cho phép.

## **6.3. Các giải pháp quản lý và giám sát môi trường:**

- Bảo trì các thiết bị sử dụng nước thường xuyên, lắp đặt các thiết bị tiết kiệm nước như toilet có mức xả nước thấp, thiết bị giảm áp lực trong các vòi tắm...; thường xuyên theo dõi việc tiêu thụ nước ở mỗi khu vực dịch vụ...

- Đối với nước thải sinh hoạt: Quản lý tốt các nguồn phát sinh khối lượng nước thải, thu gom, tận dụng nước thải sau khi xử lý để tưới cây.

- Mục đích quá trình quản lý nguồn nước thải nhằm đảm bảo tất cả các loại nước thải được xử lý tốt trước khi thải vào môi trường nước mặt xung quanh. Tái sử dụng nước thải đã qua xử lý để vệ sinh sàn nhà, sử dụng cho toilet và tưới vườn cho thảm thực vật khu đô thị.

- Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực tập trung đông người.

- Tại các điểm du lịch và công cộng, khu vui chơi giải trí, việc treo panô, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường để tuyên truyền khuyến khích người dân bảo vệ môi trường.

## **7. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Khu vực dân cư: Thu hút đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách; phân đất hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đưa ra đấu giá trong năm 2019.

- Khu vực công viên: Đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách tỉnh. Tổ chức công tác chuẩn bị đầu tư trong năm 2019; thực hiện đầu tư xây dựng từ năm 2020 và giai đoạn 2021 - 2025.

## **8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:**

### **8.1. Quy định quản lý không gian kiến trúc:**

a) Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ:

- Đối với công trình xây dựng trên các lô đất thuộc các dãy có ký hiệu từ SH-01 đến SH-18:

+ Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 03 tầng và chiều cao tối đa là 29,0 m (tính từ mép trong vỉa hè đến đỉnh mái).

+ Mật độ xây dựng: Tuân thủ Bảng 2.6 Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2008/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	80	70	60	50	40

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, có diện tích trống để lấy sáng và thông gió.

- Đối với công trình xây dựng trên lô đất có diện tích 5031,8 m<sup>2</sup> (công trình điểm nhấn, trung tâm trong khu quy hoạch):

+ Tầng cao xây dựng xây dựng: Tối thiểu là 05 tầng. Trường hợp công trình xây dựng có chiều cao từ 45 m trở lên so với mặt đất tự nhiên, trước khi đầu tư xây dựng công trình phải lấy ý kiến chấp thuận của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về quản lý độ cao công trình.

+ Mật độ xây dựng: Phụ thuộc vào chiều cao xây dựng công trình theo Bảng 2.7b Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01: 2008/BXD), cụ thể:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất	
	3.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
≤ 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
> 46	80	45

+ Chỉ giới xây dựng: Hạng mục công trình chính xây dựng lùi tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

*\* Đối với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị bảng 2.6 và 2.7b thì mật độ xây dựng thuần tối đa được xác định theo công thức nội suy.*

b) Khu vực công viên:

- Đối với khu đất công viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu: Tối đa là 5%.

+ Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và chiều cao xây dựng tối đa là 12,0 m (tính từ mép trong vỉa hè đến đỉnh mái).

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với khu đất xây dựng Nhà văn hóa lao động tỉnh:

+ Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 02 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 25m (tính từ mép trong vỉa hè đến đỉnh mái). Trường hợp công trình xây dựng có hình thức kiến trúc đặc thù thì báo cáo UBND tỉnh chấp thuận trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa là 40%.

+ Chỉ giới xây dựng: Hạng mục công trình chính xây dựng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Trước mắt Liên đoàn lao động tỉnh chưa triển khai đầu tư xây dựng, sử dụng quỹ đất nêu trên để trồng cây xanh, tạo khuôn viên, cảnh quan đồng bộ với tổng thể chung.

## **8.2. Quy định quản lý hệ thống 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) San nền: Tôn nền san phẳng để tạo ra các cấp nền có độ dốc hợp lý phù hợp với yêu cầu bố trí các công trình xây dựng.

b) Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong dự án và khu vực lân cận. Đối với đường ngoài dự án, đảm bảo hành lang bảo vệ các tuyến đường theo quy định và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch; đối với tuyến đường nội bộ, tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

c) 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.

d) Cấp điện: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về năng lượng điện trong khu vực quy hoạch cho thời điểm hiện tại và tương lai.

e) Thu gom và xử lý nước thải: Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường; các yêu cầu về xử lý nước thải và khoảng cách ly vệ sinh tới công trình khác.

f) 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.

g) Thông tin liên lạc: Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong dự án cho thời điểm và tương lai; các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, đảm bảo yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

h) Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: Phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2008/BXD 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. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu xác nhận hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết kèm theo.

- Phối hợp với UBND thành phố Phan Thiết tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

2. UBND thành phố Phan Thiết có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh triển khai công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan tổ chức thực hiện các nội dung theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

**Điều 3.** Quyết định 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, Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- CT, PCT UBND tỉnh (Đ/c Hải);
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, ĐTQH XD. Thiện

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lương Văn Hải**