

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phước Hội**

**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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc 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 quy định về 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/8/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã La Gi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2718/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của UBND tỉnh chấp thuận Công ty Cổ phần Xây dựng công viên cây xanh Hà Nội thực hiện dự án Khu đô thị mới Phước Hội;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 500/GPQH ngày 11/02/2019 của UBND tỉnh cấp cho Công ty Cổ phần Xây dựng công viên cây xanh Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 230/TTr-SXD ngày 10/5/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Hội, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Phước Hội.

**2. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Tại phường Phước Hội, thị xã La Gi, có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp : Trường Tiểu học Phước Hội 1;

- Phía Tây giáp : Đường D25;
- Phía Nam giáp : Đường Đinh Bộ Lĩnh;
- Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Hữu Thọ.

b) Quy mô:

- Diện tích đất: Khoảng 9,73 ha (97.346,6 m<sup>2</sup>).
- Dự báo dân số: Khoảng 1.812 người.

**3. Mục tiêu, tính chất:** Đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

**4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

- Chức năng sử dụng đất theo Bảng sau:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nhà phố	NP	45.531,9	46,77
2	Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ	OTM	4.235,0	4,35
3	Đất công trình công cộng		5.671,1	5,83
3.1	<i>Trường tiểu học</i>	<i>TH</i>	4.103,6	
3.2	<i>Nhà trẻ</i>	<i>TMN</i>	1.357,5	
3.3	<i>Hội trường khu phố</i>	<i>HTKP</i>	210,0	
4	Đất cây xanh	CX	8.955,1	9,20
5	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật		32.953,5	33,85
5.1	<i>Hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>HTKT</i>	784,5	
5.2	<i>Giao thông</i>		32.169,0	
<b>Tổng</b>			<b>97.346,6</b>	<b>100,00</b>

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

**5. Định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

- Khu nhà ở kết hợp thương mại: Công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ cao tầng được bố trí quanh nút giao giữa đường Thống Nhất và trục đường D21, là công trình điểm nhấn của toàn khu.

- Nhà phố: Bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu đô thị.

- Công trình công cộng (trường tiểu học, trường mầm non và hội trường khu phố): Bố trí ở vị trí trung tâm khu đô thị nhằm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Công viên, cây xanh, mặt nước: Bố trí dạng tập trung trong lõi các nhóm ở.

- Đất ở tái định cư: Bố trí đất tái định cư tại chỗ cho khoảng 43 hộ dân (nếu các hộ dân có nhu cầu).

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

#### a) San nền:

- Nguyên tắc: Đảm bảo phù hợp với cao độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Hướng dốc san nền: Từ Tây Bắc thấp dần về phía Đông Nam. Cao độ san nền cao nhất +4,30 m; thấp nhất +3,15 m.

#### b) Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát: Chủ yếu từ Tây Bắc xuống Đông Nam; nước mưa sẽ được thu gom và chảy về tuyến cống hợp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Sử dụng cống bê tông cốt thép bố trí dưới lòng đường. Trên mạng lưới bố trí các ga thu, ga thu thăm kết hợp với khoảng cách từ 25-40 m.

### 6.2. Giao thông:

- Nguyên tắc: Tuân thủ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Hệ thống giao thông 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.

- Tổ chức mạng lưới giao thông:

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG**

Tên đường	Mặt cắt	Mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Vĩa hè	Phân cách	Lộ giới
<b>Đường trục chính đô thị</b>					
Đường D21	1 - 1	11 - 11	6 - 6	2	24
<b>Đường nhóm nhà ở</b>					
Đường E1, E2, E3, E4, E5, E6, E8	2 - 2	7	4 - 4		15
Đường E7	3 - 3	6	4 - 4		14

### 6.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Tân An (nhà máy nước đập Đá Dựng) và nhà máy nước Tân Tiến.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 583 m<sup>3</sup>/ngày,đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Đầu nối đường ống D110mm phân phối dọc tuyến đường D21 từ trạm cấp nước đến dự án, bố trí các tuyến ống phân phối D110mm nối các mạng nhánh; từ tuyến ống chính, bố trí các tuyến ống rẽ nhánh phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q=15$  lít/giây cho 01 đám cháy. Các trụ cứu hỏa được đặt trên các trục đường ống cấp nước chính có đường kính D110mm với khoảng cách tối đa 150 m.

#### **6.4. Thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình, sau đó được dẫn về trạm xử lý (công suất khoảng  $500 \text{ m}^3/\text{ngày,đêm}$ ) tại phía Đông dự án.

- Công thoát nước thải sử dụng công tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy. Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm với khoảng cách 20-30 m/ga.

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 100% tiêu chuẩn nước sinh hoạt. Nước thải sau khi xử lý phải đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

#### **6.5. Vệ sinh môi trường:**

- Tổng lượng rác thải: Khoảng 2,17 tấn/ngày.

- Bố trí các thùng thu gom chất thải rắn trên toàn khu vực, đặt tại các vị trí thuận tiện, dễ nhìn thấy dọc các tuyến đường chính, các vườn hoa, các khu ở; bán kính phục vụ các thùng rác khoảng 100 m. Rác thải được thu gom hằng ngày và vận chuyển đến khu xử lý tập trung của thị xã, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

#### **6.6. Cấp điện:**

a) Nguồn cấp: Từ mạng lưới cấp điện chung của thị xã La Gi thông qua đường dây 22KV.

b) Tổng nhu cầu cấp điện: 1.500 kVA.

c) Mạng lưới cấp điện:

- Lưới điện hạ thế: Đặt ngầm, dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện.

- Điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp khu vực đến tủ điện chiếu sáng đặt trên hè hoặc khuôn viên cây xanh. Mạng lưới chiếu sáng dùng cáp ngầm, lấy điện từ các tủ điện chiếu sáng theo từng khu vực.

+ Chiều sáng đường giao thông: Bố trí đèn ở 2 bên đường đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường lớn hơn 7,5 m; bố trí đèn ở 1 bên đường đối với các tuyến đường có bề rộng lòng đường nhỏ hơn 7,5 m.

+ Chiều sáng khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan.

### **6.7. Thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Từ hệ thống Bưu chính – Viễn thông phường Phước Hội (đầu nối tại điểm nằm trên đường Đinh Bộ Lĩnh).

- Tuyến ống cáp cấp 1: Thiết kế đi trong 4 ống luôn cáp đi dưới vỉa hè. Cáp tín hiệu dẫn từ mạng lưới thông tin của phường tới các tủ cáp.

- Tuyến ống cáp cấp 2: Thiết kế đi trong 2 ống luôn cáp chuyên dụng đi dưới vỉa hè dẫn tín hiệu từ các tủ cáp viễn thông đến các công trình sử dụng.

## **7. Đánh giá tác động môi trường:**

### **7.1. 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 các công trình thương mại, dịch vụ...

### **7.2. 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 hợp lý, tránh tập trung tiếng ồn, khống 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, vừa hạn chế tiếng ồn, khí thải độc hại từ 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 chức năng, sau khi xử lý qua bể tự hoại, đưa 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; đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

- 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, 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 các khu vực khác trong vùng dự án.

**8. Tiến độ đầu tư:** Thực hiện theo Quyết định Chủ trương đầu tư số 2718/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận.

## **9. Quy định quản lý:**

### **9.1. Về kiến trúc cảnh quan:**

#### 9.1.1 Công trình nhà ở:

##### a) Nhà phố:

- Diện tích khuôn viên mỗi lô: 75-100 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của từng lô đất xây dựng nhà phố:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤50	75	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 05 tầng và chiều cao công trình tối đa 19 m (tính từ mép trong vỉa hè đến đỉnh mái cao nhất).

##### b) Khu đất ở kết hợp thương mại dịch vụ:

- Diện tích khuôn viên lô: 4.235 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm công trình hỗn hợp:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất	
	≤3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>
≤16	75	65
19	75	60
22	75	57
25	75	53
28	75	50
31	75	48
34	75	46
37	75	44
40	75	43
43	75	42
46	75	41

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao: Tối đa 15 tầng và chiều cao công trình tối đa 44 m (tính từ mép trong vỉa hè đến đỉnh mái cao nhất).

9.1.2. Công trình công cộng (trường tiểu học, trường mầm non, hội trường khu phố):

- Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao: Tối đa 03 tầng.

9.1.3. Công viên:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

- Tầng cao: Tối đa 01 tầng.

9.1.4. Một số nội dung khác: Mật độ xây dựng đối với công trình xây dựng trên nhiều lô đất tuân thủ QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

**9.2. Về 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.

- San nền, thoát nước mưa: Hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp; đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích dự án, thoát nước nhanh chóng và triệt để.

- Giao thông: Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành, các yêu cầu về thi công nền đường và áo đường; tổ chức nút giao thông, an toàn giao thông và các thiết bị điều khiển giao thông.

- Cấp nước: Đảm bảo chất lượng nước cấp cho sinh hoạt và ăn uống theo yêu cầu của Quy chuẩn cấp nước về 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.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Thoát nước bản: 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 các công trình khác.

+ Vệ sinh môi trường: 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 đã được phê duyệt.

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

- Thông tin liên lạc: Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động, các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành, đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc trong khu vực quy hoạch.

- Cây xanh, đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc giám sát chất lượng thi công sẽ do Chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành của Nhà nước. Trong giai đoạn đầu tư 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).

**9.3.** Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

**Đối với quỹ đất nhà ở xã hội:** Chủ đầu tư cam kết nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng:



- Chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ bản vẽ thiết kế quy hoạch kèm theo.

- Phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND thị xã La Gi tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Công ty Cổ phần Xây dựng công viên cây xanh Hà Nội có trách nhiệm:

- Liên hệ, phối hợp với UBND thị xã La Gi triển khai công bố công khai Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

- Liên hệ UBND thị xã La Gi và các cơ quan chức năng liên quan để được hướng dẫn thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực và các dự án liên quan.

**Điều 3.** Quyết định này 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 nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thị xã La Gi, Chủ tịch UBND phường Phước Hội, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng công viên cây xanh Hà Nội và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- CT, PCT UBND tỉnh Lương Văn Hải;
- Như Điều 4;
- Lưu: VT, ĐTQH XD. Thiện

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lương Văn Hải**