

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư HTV.BT – Phan Rí Cửa

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 07/04/2010 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 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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 08/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Phan Rí Cửa, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1624/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam được đầu tư dự án Khu dân cư HTV.BT – Phan Rí Cửa;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 378/GPQH được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 29/01/2018;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2295/TTr-SXD, kèm theo Kết quả thẩm định số 2294/TĐ-SXD cùng ngày 17/7/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư HTV.BT - Phan Rí Cửa với các nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

- Vị trí, ranh giới: Tại thị trấn Phan Rí Cửa, huyện Tuy Phong, có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp : Đường Nguyễn Thị Minh Khai;

+ Phía Tây Nam giáp : Đường Trần Phú;

+ Phía Đông Nam giáp : Trường Mầm non Bông Sen, trường THCS Trần Quốc Toàn, quy hoạch đất Thương mại dịch vụ;

+ Phía Đông Bắc giáp : Đường Hoà Minh - Phan Rí Cửa.

- Quy mô diện tích: 14,5668 ha (145.668 m²) .

2. Tính chất, mục tiêu: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tạo quỹ đất phục vụ nhu cầu về đất ở, tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân trong và ngoài địa phương; tạo nguồn thu cho ngân sách, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương Phan Rí Cửa nói riêng và tỉnh Bình Thuận nói chung.

3. Dự báo dân số: Khoảng 3.667 người.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1. Cơ cấu chức năng sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở		85.768	58,88
1.1	Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ	O-TM	26.053	17,89
	<i>Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ 1</i>	<i>O-TM-1</i>	<i>7.189</i>	
	<i>Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ 2</i>	<i>O-TM-2</i>	<i>7.373</i>	
	<i>Đất ở kết hợp thương mại, dịch vụ 3</i>	<i>O-TM-3</i>	<i>11.491</i>	
1.2	Đất ở liên kế	O-LK	59.715	40,99
	<i>Đất ở liên kế 1</i>	<i>O-LK-1</i>	<i>6.528</i>	
	<i>Đất ở liên kế 2</i>	<i>O-LK-2</i>	<i>5.898</i>	
	<i>Đất ở liên kế 3</i>	<i>O-LK-3</i>	<i>8.480</i>	
	<i>Đất ở liên kế 4</i>	<i>O-LK-4</i>	<i>5.619</i>	
	<i>Đất ở liên kế 5</i>	<i>O-LK-5</i>	<i>5.906</i>	
	<i>Đất ở liên kế 6</i>	<i>O-LK-6</i>	<i>5.921</i>	
	<i>Đất ở liên kế 7</i>	<i>O-LK-7</i>	<i>5.690</i>	
	<i>Đất ở liên kế 8</i>	<i>O-LK-8</i>	<i>2.732</i>	
	<i>Đất ở liên kế 9</i>	<i>O-LK-9</i>	<i>2.872</i>	
	<i>Đất ở liên kế 10</i>	<i>O-LK-10</i>	<i>1.980</i>	
	<i>Đất ở liên kế 11</i>	<i>O-LK-11</i>	<i>5.093</i>	
	<i>Đất ở liên kế 12</i>	<i>O-LK-12</i>	<i>2.996</i>	
2	Đất công viên cây xanh	CVCX	9.330	6,40
3	Đất giao thông	GT	50.570	34,72
Tổng			145.668	100,00

4.2. Định hướng phát triển không gian, cảnh quan: Dự án gồm các phân khu chức năng sau:

- Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: Bố trí tiếp cận với trục đường Đông – Tây thị trấn Phan Rí Cửa, gồm các dãy lô đất có ký hiệu: O-TM 1, O-TM 2 và O-TM 3.

- Khu nhà liên kế: Bố trí tiếp giáp Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, được phân chia bởi các trục đường nội bộ, gồm các dãy lô đất có ký hiệu từ O-LK 1 đến O-LK 12; trong đó có bố trí quỹ đất phục vụ tái định cư (các lô đất thuộc các dãy lô có ký hiệu từ O-LK 7 đến O-LK 12).

- Công viên cây xanh: Bố trí khu công viên cây xanh tập trung tại khu vực trung tâm của dự án, đồng thời còn bố trí các dải cây xanh vườn hoa giữa các dãy lô đất ở.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Độ dốc san nền: Thay đổi từ 0,08% đến 0,32%.

- Cao trình san nền:

 - + Cao trình sau khi san nền cao nhất: + 4,03 m.

 - + Cao trình sau khi san nền thấp nhất: + 2,51 m.

b) Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế tự chảy theo độ dốc địa hình; tổ chức thu gom nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

- Hướng thoát:

 - + Theo hướng cao độ san nền, vào các hồ thu theo hệ thống giao thông, đầu nối vào hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch trên đường Đông - Tây thị trấn Phan Rí Cửa.

 - + Giai đoạn trước mắt (chưa đầu tư xây dựng đường Đông - Tây theo Quy hoạch chung đô thị Phan Rí Cửa), bố trí tuyến thu gom nước D1000 mm dọc theo đường Hòa Minh - Phan Rí Cửa hiện hữu, sau đó thoát ra cửa xả tại phía Nam của đô thị Phan Rí Cửa.

- Xây dựng hệ thống công thoát nước mưa (công tròn bê tông cốt thép đặt ngầm) có đường kính D400 - D1000 mm; bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường.

5.2. Quy hoạch giao thông:

- a) Giao thông đối ngoại: Dự án tiếp giáp tuyến đường quy hoạch Đông - Tây thị trấn Phan Rí Cửa, lộ giới quy hoạch 50 m (mặt đường 2x12 m, vỉa hè 2x10 m, giải phân cách 6 m).

b) Giao thông đối nội: Gồm các đường phân khu vực và đường nội bộ, có lộ giới từ 12 m đến 17 m, cụ thể theo bảng sau:

BẢNG THỐNG KÊ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

Tên đường	Mặt cắt	Bề rộng (m)			Chỉ giới xây dựng	
		Lộ giới	Lòng đường	Via hè	Bên trái	Bên phải
Đường số 1, số 2, số 10	1-1	17,0	9,0	4,0-4,0	8,5	8,5
Đường số 3, số 5, số 7, số 8	2-2	15,0	7,0	4,0-4,0	7,5	7,5
Đường số 4 (đoạn từ đường số 8 đến đường số 10) số 9, số 11, số 12	3-3	12,0	6,0	3,0-3,0	6,0	6,0
Đường số 4 (đoạn từ đường số 10 đến đường số 12)	3a-3a	11,0	6,0	3,0-2,0	6,0	5,0
Đường số 6	3a-3a	11,0	6,0	2,0-3,0	5,0	6,0

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ đường ống cấp nước Ø250 dọc đường Hòa Minh - Phan Rí, giáp ranh dự án.

- Tổng công suất cấp nước: Khoảng 702 m³/ngày,đêm.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Bố trí các tuyến ống PVC cấp nước có đường kính từ Ø160 đến Ø60 từ nguồn dẫn dọc theo hệ thống giao thông xuyên suốt dự án, đến từng khu vực và các công trình dùng nước.

+ Hệ thống cứu hỏa sử dụng chung với đường ống cấp nước sinh hoạt. Các trụ cứu hỏa được đặt trên các tuyến giao thông với khoảng cách 130 m/trụ phân bố đều khắp khu vực.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 100% tiêu chuẩn nước cấp.

- Tầng lô đất, công trình phải bố trí hầm tự hoại để xử lý cục bộ nước thải sinh hoạt của từng hộ, thu vào các tuyến ống thoát nước thải dưới các dải cây xanh vườn hoa khu vực sau các dãy nhà phân lô. Sau khi xử lý cục bộ nước thải tập trung về các hố ga, theo các đường ống PVC Ø300 dẫn về các hố ga thoát nước mưa và theo hệ thống thoát nước mưa thoát ra hệ thống nước chung.

b) Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải tính toán thu gom: Khoảng 3,6 tấn/ngày.

- Đảm bảo các nội dung theo yêu cầu của Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

5.5. Quy hoạch cấp điện:

a) Nguồn cấp: Từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu tại khu vực

b) Tổng công suất cấp điện: Khoảng 457 KVA.

c) Mạng lưới cấp điện:

- Trạm biến áp: Bố trí 02 trạm biến áp công suất 250 KVA, đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu dân cư.

- Đường dây trung thế: Sử dụng cáp đồng bọc trung thế 24Kv - C/XLPE/PVC-50 mm² đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 m.

- Đường dây hạ thế: Sử dụng cáp đồng bọc Cv.50-600v (dây pha) và CV.35 mm² (dây trung hòa) đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,4 m.

- Hệ thống chiếu sáng: Sử dụng cáp hạ thế đi ngầm theo vỉa hè; trụ tole mạ kẽm cao 10 m bố trí với khoảng cách phù hợp, đảm bảo chiếu sáng quy định.

5.6. Thông tin liên lạc:

- Dự kiến dung lượng lắp đặt: Khoảng 767 thuê bao.

- Xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc, đấu nối vào hệ thống viễn thông chung của thị trấn Phan Rí Cửa.

6. Đánh giá môi trường chiến lược:

6.1. Nguồn ô nhiễm:

- Tác động ô nhiễm không khí do khí thải và bụi từ các phương tiện giao thông, phương tiện chuyên chở vật tư.

- Ô nhiễm nước ngầm, nước mặt và đất từ quá trình thấm của dầu mỡ thải, chất thải sinh hoạt của công nhân làm việc. Việc thi công nền móng công trình cũng làm ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước ngầm.

- Chất thải rắn trong quá trình thi công, như: Chất thải sinh hoạt của công nhân xây dựng, nguyên vật liệu xây dựng hư hỏng, rơi vãi, dư thừa...

- Nước thải trong quá trình xây dựng thi công, gồm: Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng, nước thải từ quá trình rửa thiết bị vận chuyển...

- Tiếng ồn phát sinh do các phương tiện vận chuyển, máy móc trong quá trình san lấp mặt bằng và thi công công trình.

6.2. Giải pháp bảo vệ môi trường:

6.2.1. Trong giai đoạn xây dựng:

a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Không đốt chất thải trong khu vực dự án.

- Không tích lũy các chất dễ cháy trên công trường, tổ chức vận chuyển đến nơi thích hợp.

- Kiểm soát việc sử dụng hóa chất.
- Bảo dưỡng thường xuyên các loại máy móc làm việc để nâng cao hiệu quả làm việc nhằm giảm bớt ô nhiễm khí thải.
- Giảm thanh tất cả các loại máy móc để giảm tiếng ồn.
- Bảo vệ chất lượng đất và nước ngầm bằng các biện pháp:
 - + Xây dựng nhà vệ sinh tạm thời.
 - + Không chôn lấp các loại hóa chất (kể cả dầu mỡ) và những chất gây hại trên vùng đất trồng.
 - + Không chôn lấp các nguyên liệu loại bỏ ở khu vực dự án.
 - + Thu gom hóa chất vào các thùng có nắp đậy và vận chuyển đến nơi xử lý.

b) Khống chế chất thải rắn:

- Phân loại chất thải rắn trước khi dùng để san lấp.
- Tận dụng các vật liệu như gỗ, sắt thép, bao bì cho các mục đích khác hoặc thu gom bán phế liệu.
- Thu gom các loại vật liệu độc hại, hoá chất vào các thùng kín và có biện pháp xử lý phù hợp.

6.2.2. Các biện pháp khống chế trong giai đoạn hình thành dự án:

a) Khống 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.

b) Bảo vệ nguồn nước:

- Đảm bảo nước thải sinh hoạt được thu gom 100%.
- Các bể tự hoại bảo đảm không bị thấm, tránh gây ô nhiễm nước ngầm; nước thải sau khi xử lý cục bộ đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường theo quy định trước khi đưa ra hệ thống thoát nước chung.
- Hệ thống thu gom nước thải đạt tiêu chuẩn, hiệu quả cao.

c) Biện pháp quản lý và khống chế chất thải rắn: Có chế độ thu gom và vận chuyển hợp lý và triệt để; không để tồn đọng trong các khu dân cư.

d) 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 có độ cao.

e) Chương trình giám sát chất lượng môi trường khu vực: Khống 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.

7. Phân kỳ đầu tư: Thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 15/QĐ-UBND ngày 03/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

8.1. Đối tượng: Áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc lập dự án đầu tư, thiết kế, thi công xây dựng và quản lý vận hành các công trình xây dựng trong phạm vi khu vực quy hoạch.

8.2. Quy định quản lý không gian, kiến trúc:

a) Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu O-TM):

- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%.
- Tầng cao xây dựng: Từ 03 đến 07 tầng; chiều cao xây dựng tối đa 25 m
- Chỉ giới xây dựng: Trùng 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.

b) Nhà ở liên kế (ký hiệu O-LK):

- Mật độ xây dựng: Tối đa 80%.
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 05 tầng; chiều cao xây dựng tối đa 18 m
- Chỉ giới xây dựng: Trùng 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.

c) Công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5%
- Tầng cao xây dựng: Tối đa 01 tầng; chiều cao xây dựng tối đa 5,0 m.

8.3. 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: Bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp.

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 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. Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong có trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam và chỉ đạo Ủy ban nhân dân thị trấn Phan Rí Cửa 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 quy định.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ thiết kế quy hoạch kèm theo.

3. Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam có trách nhiệm:

- Chủ động liên hệ phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, Ủy ban nhân dân thị trấn Phan Rí Cửa triển khai công tác cắm mốc giới ranh quy hoạch và công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo đúng quy định (cập nhật, điều chỉnh cho phù hợp); liên hệ với các cơ quan chức năng để được hướng dẫn, thỏa thuận thực hiện việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, cũng như việc sử dụng diện tích đất nằm ngoài lộ giới phục vụ cho việc đấu nối của dự án (nếu có).

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 875/Q Đ-UBND ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Phan Rí Cửa, Giám đốc Công ty Cổ phần HTV.BT Việt Nam và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lương Văn Hải