

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ
Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Viêm Đông
tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 10/3/2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trong ranh giới Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Viêm Đông tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Viêm Đông tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Viêm Đông tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được duyệt và Quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung trong Quy định này phải được UBND tỉnh thống nhất.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng thuần. Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

2. Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối

với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

3. Số tầng cao xây dựng: tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Trong đó, chiều cao tầng được tính từ nền xây dựng công trình hoặc mặt sàn tầng đến mặt sàn tầng kế tiếp.

- Tầng trên mặt đất là tầng có cốt sàn cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm là tầng có quá nửa chiều cao nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng nửa hầm là tầng có nửa chiều cao nằm trên hoặc ngang bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: một số trường hợp sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao:

- Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong trường hợp sau: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

4. Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

5. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất

6. Khoảng lùi xây dựng: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Điều 3. Vị trí, phạm vi ranh giới, tính chất, quy mô

1. Vị trí, phạm vi ranh giới: thuộc phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, có ranh giới tứ cận:

- Phía Đông Bắc giáp biển Đông;

- Phía Đông Nam giáp đất dự án của Công ty TNHH Thương mại du lịch và dịch vụ Sông Hàn;

- Phía Tây Bắc giáp đất dự án của Công ty TNHH Indochina Thế Kỷ 21 Resort;

- Phía Tây Nam giáp đường ven biển ĐT 603B.

2. Quy mô quy hoạch: 45.556m²
3. Quy mô phục vụ: Khoảng 1.200 người.
4. Tính chất: Là khu bãi tắm phục vụ cộng đồng.

Điều 4. Quy định sử dụng đất

	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m²)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	CÂY XANH CHUYÊN DỪNG		10.412,0		
1	Vệt 20m cây xanh dọc đường ĐT603B		3.518,0		
1.1	Cây xanh cảnh quan dọc đường ĐT603B		2.739,0		
		<i>CX1</i>		2.425,0	
		<i>CX7</i>		276,0	
		<i>CX1A</i>		38,0	
1.2	Hạ tầng kỹ thuật (giao thông)		779,0		
				157,0	
				622,0	
2	Vệt 50m cây xanh dọc biển		6.894,0		
2.1	Cây xanh cảnh quan dọc biển		5.976,0		
		<i>CX4</i>		5.615,0	
		<i>CX6</i>		361,0	
2.2	Hạ tầng kỹ thuật (giao thông)		918,0	918,0	
B	KHU VỰC BÃI TẮM		35.144,0		100,00
1	Công viên cây xanh		5.485,0		15,61
		<i>CX2</i>		2.814	
		<i>CX3</i>		383,0	
		<i>CX5</i>		1.039,0	
		<i>CX8</i>		1.249,0	
2	Dịch vụ công cộng bãi tắm		3.372,0		9,59
2.1	Dịch vụ công cộng bãi tắm		2.617,0		
		<i>CC1</i>		1.362,0	
		<i>CC2</i>		1.255,0	
2.2	Dịch vụ công cộng bãi tắm	<i>CC3</i>	686,0		
2.3	Đất nhà biên phòng	<i>BP</i>	69		
3	Dịch vụ lưu trú bãi tắm		12.027,0		34,22
3.1	Dịch vụ lưu trú (Khách sạn)	<i>DV-KS</i>	4.452,0		
3.2	Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)		7.575,0		
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch, kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ tại tầng 1)</i>	<i>DV-BT1</i>		1.308,0	
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	<i>DV-BT2</i>		1.618,0	
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	<i>DV-BT3</i>		1.635,0	
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	<i>DV-BT4</i>		3.014,0	

	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất ở tái định cư	TĐ	1.513		4,31
5	Hồ bơi	HB2	300		0,85
		HB2		300,0	
6	Đất giao thông, sân bãi		12.447		35,42
6.1	Bãi xe	BX, BXKS	1.166		
		BXKS		642,0	
		BX		524,0	
6.2	Giao thông		11.281		
TỔNG			45.556,0		

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu bãi tắm được xác định 05 (năm) khu chức năng chính, bao gồm:

- Khu dịch vụ bãi tắm:

+ Dịch vụ lưu trú (Khách sạn): Bố trí phía Tây, giáp đường ĐT 603B, tiếp giáp với trục đường chính khu quy hoạch, có ký hiệu DV-KS;

+ Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch): Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch có ký hiệu DV-BT1, DV-BT2, DV-BT3 và DV-BT4.

- Khu đất tái định cư và nhà biên phòng: Bố trí phía Nam khu quy hoạch có ký hiệu TĐC, BP.

- Khu dịch vụ công cộng: Bố trí ở khu vực phía Đông Nam có ký hiệu CC1, CC2, CC3.

- Khu cây xanh:

+ Cây xanh chuyên dùng: Bố trí dọc theo đường ĐT603B và phía biển;

+ Cây xanh công viên: Bố trí ở trung tâm và phân tán xung quanh khu quy hoạch có ký hiệu CX2, CX3, CX5, CX8.

- Khu công trình phụ trợ khác:

+ Hồ bơi được bố trí phía Bắc khu quy hoạch, có ký hiệu HB2;

+ Bãi xe được bố trí phía Tây và Đông Nam, ký hiệu BXKS, BX.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1. Giao thông

- Trục chính: Ký hiệu mặt cắt (1-1), rộng 30m = (3x2m lề đường + 10,5x2m lòng đường + 3m dải phân cách).

- Các trục giao thông nội bộ: Ký hiệu mặt cắt (2-2) rộng 6,7m và mặt cắt (3-3) rộng 6,3m.

2. Chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước

- Cao độ san nền giao thông cao nhất + 6,13m, thấp nhất + 4,65m.
- Thoát nước mặt: Hướng thoát về đường ĐT603B.

3. Cấp nước

- Nguồn: Sử dụng nguồn nước máy được lấy từ nhà máy nước Điện Nam – Điện Ngọc theo tuyến đường ĐT 603B.

- Nhu cầu dùng nước: Tổng công suất cấp nước từ 345m³/ng.đ khoảng 353m³/ng.đ, trong đó cấp nước cho hệ thống PCCC khoảng 216m³/ng.đ và nước sinh hoạt, tưới cây, rửa đường khoảng 137m³/ng.đ.

- Hệ thống cấp nước: Sử dụng mạng hỗn hợp; Sử dụng mạng lưới đường ống HDPE D50, D63, D90, D125 để cấp nước cho từng khu chức năng.

4. Cấp điện

- Nguồn: Lấy từ trạm 110kV Điện Nam-Điện Ngọc (E153-1x25MVA) thông qua xuất tuyến XT479-E153; đấu nối theo hệ thống cấp điện trên đường ĐT 603B tại vị trí phía Tây Bắc khu đất.

- Tổng công suất: Tổng công suất cấp điện từ 560kVA tăng lên 1.600kVA. Dự kiến bố trí 01 trạm biến áp công suất khoảng 1.600KVA cấp điện cho khu vực phía Bắc trục đường chính, vị trí trên vệt cây xanh đường ĐT603B và 01 trạm biến áp công suất 100KVA để cấp điện cho khu vực phía Nam.

- Hệ thống cấp điện: Tuyến trung thế đi ngầm; tuyến hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng và trang trí đi ngầm.

5. Thoát nước bản, vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Nước thải được xử lý cục bộ tại khu xử lý riêng của từng công trình, đạt yêu cầu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Công suất xử lý: Tổng công suất nước thải sinh hoạt khoảng: 110m³/ng.đ. Tăng công suất trạm xử lý từ 145m³/ng.đ lên khoảng 160m³/ng.đ để dự phòng xử lý.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom bằng các thùng chứa đặt trong khu quy hoạch, sau đó tập kết về điểm thu gom rác tập trung tại khu cây xanh phía bên trước khi đưa về khu xử lý rác chung của khu vực theo dịch vụ.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định các chỉ tiêu quản lý xây dựng về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao, cốt nền

1. Mật độ xây dựng tuân thủ bảng sau

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)
1	Công viên cây xanh		5.485,0		
		CX2		2.814	5%
		CX3		383,0	5%
		CX5		1.039,0	5%
		CX8		1.249,0	5%
2	Dịch vụ công cộng bãi tắm		3.372,0		
2.1	Dịch vụ công cộng bãi tắm		2.617,0		
		CC1		1.362,0	40%
		CC2		1.255,0	40%
2.2	Dịch vụ công cộng bãi tắm	CC3	686,0		60%
2.3	Đất nhà biên phòng	BP	69		90%
3	Dịch vụ lưu trú bãi tắm		12.027,0		
3.1	Dịch vụ lưu trú (Khách sạn)	DV-KS	4.452,0		40%
3.2	Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)		7.575,0		
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch, kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ tại tầng 1)</i>	DV-BT1		1.308,0	40%
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	DV-BT2		1.618,0	40%
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	DV-BT3		1.635,0	40%
	<i>Dịch vụ lưu trú (Biệt thự du lịch)</i>	DV-BT4		3.014,0	40%
4	Đất ở tái định cư	TĐ	1.513		90%
5	Hồ bơi	HB2	300		
		HB2		300,0	5%
6	Đất giao thông, sân bãi		12.447		
	Bãi xe	BX, BXKS	1.166		
		BXKS		642,0	
		BX		524,0	

2. Tầng cao, chiều cao, cốt nền xây dựng, chỉ giới xây dựng

a) Khu dịch vụ công cộng bãi tắm

- Khu đất ký hiệu CC1, CC2:

+ Cốt nền không quá 1,5m so với cốt vỉa hè;

+ Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng.

+ Chiều cao các tầng:

++ Tầng 1 nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 7,2m, tối đa là 7,8m, chiều cao tầng lửng tối thiểu 3,3m. Tầng 1 không bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 3,9m, tối đa là 4,5m;

++ Tầng 2 có chiều cao tối thiểu là 3,0m, tối đa là 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng đường quy hoạch tối thiểu là 10m; cách ranh giới lô đất còn lại tối thiểu 3,5m; riêng lô đất CC2 có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ trục đường chính 2m.

- Khu đất ký hiệu CC3:

+ Cốt nền xây dựng không quá 1,0m so với cốt vỉa hè;

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng;

+ Chiều cao tầng: Nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 7,2m, tối đa là 7,8m, chiều cao tầng lửng tối thiểu 3,3m. Nếu không bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 3,9m, tối đa là 4,5m;

+ Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ đường trục chính khu bãi tắm.

b) Khu dịch vụ lưu trú cao tầng (dạng khách sạn):

- Cốt nền không quá 1,5m so với cốt vỉa hè.

- Tầng hầm: Tối đa không quá 03 tầng (9m); Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng 1. Diện tích xây dựng tầng hầm tối đa bằng diện tích xây dựng tầng 1.

- Tầng nổi: Tối đa không quá 09 tầng; chiều cao công trình tối đa 45m tính từ cốt ± 0.00 theo hệ tọa độ, cao độ VN2000.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 7,2m và tối đa là 7,8m, chiều cao tầng lửng tối thiểu 3,3m. Tầng 1 không bố trí tầng lửng thì chiều cao tối thiểu là 3,9m và tối đa 4,5m;

+ Các tầng 2 trở lên, có chiều cao tối thiểu 2,75m, tối đa là 3,6m.

- Chỉ giới xây dựng cách ranh giới đất quy hoạch phía đường ĐT603B tối thiểu 10m, cách ranh giới các đường quy hoạch tối thiểu 06m; cách ranh giới còn lại lô đất tối thiểu 03m.

c) Khu dịch vụ lưu trú thấp tầng (dạng biệt thự du lịch):

- Cốt nền xây dựng nhà không quá 1,0 m so với cốt vỉa hè.

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 02 tầng và tum mái tính từ cốt vỉa hè.

+ Chiều cao các tầng:

++ Tầng 1 chiều cao tối thiểu 3,0m, tối đa 3,6m;

++ Tầng 2 có chiều cao tối thiểu là 3,0m, tối đa là 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng cách ranh giới lô đất phía đường quy hoạch tối thiểu là 02m (mặt cắt 2-2, 3-3). Riêng đối với lô đất ký hiệu DV-BT1 tại trục chính, tại đường quy hoạch mặt cắt (1-1), chỉ giới xây dựng có thể trùng với ranh giới lô đất.

d) Đất ở tái định cư:

- Tầng cao công trình: Tối đa 03 tầng.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 chiều cao tối thiểu 3,6m, tối đa 4,2m;

+ Tầng 2 có chiều cao tối thiểu là 3,0m, tối đa là 3,6m.

- Cốt nền công trình không cao quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ 0,2m.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng so với chỉ giới đường đỏ đường trục chính khu bãi tắm.

d) Đất biên phòng:

- Tầng cao công trình: tối đa 03 tầng.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 chiều cao tối thiểu 3,6m, tối đa 4,2m;

+ Tầng 2 có chiều cao tối thiểu là 3,0m, tối đa là 3,6m.

- Cốt nền công trình không cao quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ 0,2m.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng so với chỉ giới đường đỏ đường trục chính khu bãi tắm.

e) Khu cây xanh:

- Khu vực cây xanh chuyên dùng: Được phép trồng cây xanh và các hạng mục kiến trúc nhỏ, tạm.

- Khu vực cây xanh công viên: Mật độ xây dựng tối đa 5%, 01 tầng, chủ yếu là các công trình kiến trúc nhỏ phục vụ cho hoạt động trong công viên.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

- Tường rào:

+ Đối với khu vực tái định cư và nhà biên phòng: Xây thoáng tại các ranh giới tiếp giáp các trục đường; các ranh giới còn lại được phép xây đặc; chiều cao tường rào tối đa 1,8m. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào;

+ Đối với khu vực còn lại thuộc khu vực quy hoạch: Trồng cây xanh làm hàng rào hoặc thiết kế không gian mở không có hàng rào.

- Không cho phép các bộ phận kiến trúc nhô quá chỉ giới đường đỏ.

- Thiết kế công trình phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy. Phải đảm bảo yêu cầu thoát nạn an toàn khi có cháy.

- Hình thức kiến trúc công trình nghiên cứu thực hiện theo Hồ sơ thiết kế đô

thị kèm theo Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Viêm Đông.

Điều 9. Quy định về vật kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn, cây xanh

- Các vật kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh trong các khu cây xanh phải thiết kế chi tiết; đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian.

- Đảm bảo bố trí các tiện ích đô thị như các bảng chỉ dẫn, bảng ký hiệu phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hoà về tỷ lệ.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về cấp phép xây dựng trong khu vực quy hoạch thực hiện theo phân cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng được UBND tỉnh ban hành và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 11. Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

Căn cứ để giám sát là Quyết định được phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, bản Quy định quản lý xây dựng này, hệ thống mốc theo quy hoạch.

Điều 12. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng và UBND thị xã Điện Bàn.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Ngọc để các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện./.