

QUY ĐỊNH

**Quản lý đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi
tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2024
của Chủ tịch UBND thị xã La Gi)*

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định các nội dung quản lý về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật ban hành kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thị xã La Gi phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này 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.

Điều 2. Ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch

1. Khu vực nghiên cứu quy hoạch có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Đào Duy Từ, khu dân cư Hồ Tôm và đất sản xuất của dân;
- Phía Tây giáp : Đất dịch vụ du lịch và đất sản xuất của dân;
- Phía Nam giáp : Biển Đông;
- Phía Bắc giáp : Quốc lộ 55 và đất sản xuất của dân.

2. Tổng diện tích quy hoạch: khoảng 124,53 ha (1.245.256,5 m²), trong đó:

- Đất dân cư: 1,67 ha;
- Đất nghỉ dưỡng cao cấp: 100,99 ha;
- Đất giao thông theo quy hoạch: 17,66 ha;
- Đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển: 4,21 ha.

Điều 3: Quy định về sử dụng đất

SỐ TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)
A		Đất khu dân cư	16.710,9	55,6	4	2,22
1	CC	Đất công cộng	-			
2	TDC	Đất ở : Đất ở tái định cư	15.489,6			
	<i>TDC.1</i>		<i>1.405,4</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.2</i>		<i>1.358,8</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.3</i>		<i>1.614,9</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.4</i>		<i>1.280,0</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.5</i>		<i>1.511,1</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.6</i>		<i>1.363,5</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.7</i>		<i>565,0</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.8</i>		<i>1.094,3</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.9</i>		<i>1.102,7</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.10</i>		<i>1.324,4</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.11</i>		<i>1.382,4</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
	<i>TDC.12</i>		<i>1.487,1</i>	<i>60</i>	<i>4</i>	<i>2,4</i>
3	DV	Đất dịch vụ	-			
4		Đất cây xanh – công viên	1.221,3			
4.1	CV	Công viên cây xanh	-			
4.2	CX	Cây xanh – vườn hoa	1.221,3			
	<i>CX.1</i>		<i>122,6</i>			
	<i>CX.2</i>		<i>129,6</i>			
	<i>CX.3</i>		<i>144,3</i>			
	<i>CX.4</i>		<i>125,3</i>			
	<i>CX.5</i>		<i>156,2</i>			
	<i>CX.6</i>		<i>148,0</i>			
	<i>CX.7</i>		<i>146,7</i>			
	<i>CX.8</i>		<i>124,7</i>			
	<i>CX.9</i>		<i>123,9</i>			
5		Đất hạ tầng kỹ thuật	-			
B		Đất khu nghỉ dưỡng cao cấp	1.009.922,5	25	12	0,94
1	KDL	Đất khu du lịch	328.320,7			
	<i>KDL.1</i>	<i>Khu du lịch (khu 1)</i>	<i>241.452,8</i>	<i>20</i>	<i>5</i>	<i>1,0</i>
	<i>KDL.2</i>	<i>Khu du lịch (khu 2)</i>	<i>86.867,9</i>	<i>20</i>	<i>5</i>	<i>1,0</i>
2		Đất nghỉ dưỡng	303.472,1			
2.1	CHDL	Đất căn hộ du lịch liên kế	23.565,2			

SỐ TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (làn)
	<i>CHDL.1</i>		<i>1.780,4</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.2</i>		<i>1.407,6</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.3</i>		<i>1.413,1</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.4</i>		<i>1.418,9</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.5</i>		<i>1.526,3</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.6</i>		<i>1.469,1</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.7</i>		<i>1.460,4</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.8</i>		<i>1.487,5</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.9</i>		<i>1.449,5</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.10</i>		<i>1.556,6</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.11</i>		<i>1.297,9</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.12</i>		<i>1.467,4</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.13</i>		<i>1.473,2</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.14</i>		<i>1.688,7</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.15</i>		<i>1.194,8</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
	<i>CHDL.16</i>		<i>1.473,8</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>
2.2	BTDL	Đất biệt thự du lịch	208.782,2			
	<i>BTDL.1</i>		<i>3.576,9</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.2</i>		<i>3.577,2</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.3</i>		<i>6.257,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.4</i>		<i>6.388,8</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.5</i>		<i>2.228,7</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.6</i>		<i>2.286,1</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.7</i>		<i>4.469,5</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.8</i>		<i>4.394,7</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.9</i>		<i>5.681,1</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.10</i>		<i>8.155,4</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.11</i>		<i>5.640,4</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.12</i>		<i>5.862,8</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.13</i>		<i>7.871,3</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.14</i>		<i>10.827,7</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.15</i>		<i>8.234,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.16</i>		<i>8.234,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.17</i>		<i>3.058,8</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.18</i>		<i>6.235,8</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.19</i>		<i>1.799,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.20</i>		<i>4.542,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>
	<i>BTDL.21</i>		<i>4.542,0</i>	<i>55</i>	<i>2</i>	<i>1,1</i>

SỐ TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (làn)
	<i>BTDL.22</i>		5.421,5	55	2	1,1
	<i>BTDL.23</i>		5.421,5	55	2	1,1
	<i>BTDL.24</i>		2.019,8	55	2	1,1
	<i>BTDL.25</i>		5.614,8	55	2	1,1
	<i>BTDL.26</i>		12.727,9	55	2	1,1
	<i>BTDL.27</i>		12.196,4	55	2	1,1
	<i>BTDL.28</i>		11.553,8	55	2	1,1
	<i>BTDL.29</i>		11.031,6	55	2	1,1
	<i>BTDL.30</i>		10.562,8	55	2	1,1
	<i>BTDL.31</i>		5.010,4	55	2	1,1
	<i>BTDL.32</i>		2.050,2	55	2	1,1
	<i>BTDL.33</i>		2.000,0	55	2	1,1
	<i>BTDL.34</i>		2.000,0	55	2	1,1
	<i>BTDL.35</i>		2.000,0	55	2	1,1
	<i>BTDL.36</i>		5.308,3	55	2	1,1
2.3	CHDLCT	Đất căn hộ du lịch	39.944,1			
	<i>CHDLCT</i>		39.944,1	40	6	2,4
2.4	KS	Đất khách sạn du lịch	31.180,6			
	<i>KS.1</i>		3.133,0	40	12	4,8
	<i>KS.2</i>		28.047,6	40	12	4,8
3	DVDL	Đất dịch vụ du lịch	83.853,3			
	<i>DVDL.1</i>	<i>Khu y tế, chăm sóc sức khỏe</i>	29.582,9	30	4	1,2
	<i>DVDL.2</i>	<i>Khu hậu cần, giải trí</i>	26.081,4	30	4	1,2
	<i>DVDL.3</i>	<i>Khu ẩm thực, chợ hải sản</i>	16.656,3	30	4	1,2
	<i>DVDL.4</i>	<i>Khu dịch vụ 24/7</i>	3.186,2	40	12	4,8
	<i>DVDL.5</i>	<i>Khu bar, chiếu phim ngoài trời</i>	6.346,5	20	4	0,8
	<i>DVDL.6</i>	<i>Khu nhà hàng</i>	2.000,0	45	4	1,8
4		Đất cây xanh - công viên	181.646,3			
4.1	CV	Công viên cây xanh	114.120,3			
	<i>CV.1</i>		31.732,3	3	1	0,03
		<i>Mặt nước</i>	4.498,3			
		<i>Cây xanh</i>	25.177,4			
		<i>Bãi đỗ xe công cộng</i>	2.056,6			
	<i>CV.2</i>		41.050,0	3	1	0,03
		<i>Mặt nước</i>	11.794,0			
		<i>Cây xanh</i>	27.846,5			
		<i>Bãi đỗ xe công cộng</i>	1.409,5			

SỐ TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)	MẶT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (làn)
	CV.3		7.671,2	3	1	0,03
		<i>Mặt nước</i>	217,8			
		<i>Cây xanh</i>	7.453,4			
	CV.4		3.814,1	3	1	0,03
	CV.5		29.852,7	3	1	0,03
		<i>Mặt nước</i>	2.485,1			
		<i>Cây xanh</i>	27.367,6			
4.2	CX	Cây xanh – vườn hoa	67.526,0			
	CX.10		3.396,9			
		<i>Mặt nước</i>	2.785,1			
		<i>Cây xanh</i>	611,8			
	CX.11		2.419,5			
		<i>Mặt nước</i>	1.899,2			
		<i>Cây xanh</i>	520,3			
	CX.12		7.590,0			
		<i>Mặt nước</i>	4.950,0			
		<i>Cây xanh</i>	2.640,0			
	CX.13		4.551,0			
		<i>Mặt nước</i>	2.730,0			
		<i>Cây xanh</i>	1.821,0			
	CX.14		5.002,5			
		<i>Mặt nước</i>	3.262,5			
		<i>Cây xanh</i>	1.740,0			
	CX.15		81,7			
	CX.16		794,9			
	CX.17		3.807,5			
	CX.18		8.986,0			
		<i>Mặt nước</i>	2.058,2			
		<i>Cây xanh</i>	6.927,8			
	CX.19		8.455,9			
		<i>Mặt nước</i>	1.719,4			
		<i>Cây xanh</i>	6.736,5			
	CX.20		8.037,1			
		<i>Mặt nước</i>	1.535,3			
		<i>Cây xanh</i>	6.501,8			
	CX.21		7.497,8			
		<i>Mặt nước</i>	1.489,2			
		<i>Cây xanh</i>	6.008,6			

SỐ TT	KÝ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SDD (làn)
	<i>CX.22</i>		6.905,2			
		<i>Mặt nước</i>	1.263,6			
		<i>Cây xanh</i>	5.641,6			
5		Đất hạ tầng kỹ thuật	112.630,1			
5.1		Đất giao thông	106.836,8			
		Đường giao thông	103.231,2			
		Bãi đỗ xe	3.605,6			
	<i>P.1</i>		301,0			
	<i>P.2</i>		302,2			
	<i>P.3</i>		303,4			
	<i>P.4</i>		304,7			
	<i>P.5</i>		307,3			
	<i>P.6</i>		310,0			
	<i>P.7</i>		311,3			
	<i>P.8</i>		313,8			
	<i>P.9</i>		315,1			
	<i>P.10</i>		316,3			
	<i>P.11</i>		250,1			
	<i>P.12</i>		270,4			
5.2	TXL	Trạm xử lý nước thải	5.793,3	15	1	0,15
C		Đất giao thông theo quy hoạch	176.542,6			
D		Đất bãi cát, cây xanh cảnh quan ven biển	42.089,5			
		Tổng diện tích quy hoạch	1.245.265,5	21	12	0,79

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4: Quy định quản lý kiến trúc quy hoạch

1. Khu dân cư:

- Đối với đất xây dựng nhà ở tái định cư:
 - + Tầng cao tối đa 04 tầng, xây kiên cố.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 60 %.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.
 - + Chiều cao tầng 1: 3,8 - 4,2 m, tầng 2 - 4: 3,3 - 3,8 m.
 - + Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
 - + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 2 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất quy hoạch.
 - + Các lô đất có chiều sâu > 20 m phải có giải pháp kiến trúc tạo không gian đảm bảo thông thoáng và chiếu sáng.
 - + Hình thức kiến trúc: yêu cầu đơn giản, hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực, không được tách biệt so với kiến trúc của cả khu, tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực.
 - + Vật liệu xây dựng: không được xây bao lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ (đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibroximăng, giấy dầu, mái lá,...).
 - + Màu sắc thống nhất chung cho một dãy nhà, tường sơn nước hoặc ốp gạch, đá có màu sắc phù hợp với không gian chung, cảnh quan kiến trúc xung quanh khu vực, không được sử dụng màu quá sáng hoặc sẫm.
 - + Đối với đất cây xanh - vườn hoa: bố trí cảnh quan thông thoáng, không xây dựng công trình cản trở tầm nhìn và công tác PCCC giữa các dãy nhà.

2. Khu nghỉ dưỡng cao cấp:

a. Đối với đất xây dựng khu du lịch:

- Khu du lịch bao gồm các khu khách sạn, khu dịch vụ tổng hợp, khu dịch vụ mua sắm, dịch vụ vui chơi giải trí tổng hợp, công viên nước,
- Tầng cao tối đa 05 tầng, xây kiên cố và bán kiên cố.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa 20 %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần.
- Chiều cao tầng 1: 3,8-4,2 m, tầng 2-5: 3,3-3,8 m; các chòi nghỉ, ki-ốt cao khoảng 2,8-4,2 m trên nền cao tối thiểu 0,1 m.

- Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 6 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất.
- Trong khu đất sẽ tổ chức cảnh quan, cây xanh, mặt nước, bãi đậu xe, ... Xe ô tô có thể vào đến chân công trình.
- Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.
- Hình thức kiến trúc: yêu cầu thiết kế sinh động, hài hòa đồng nhất trong một khu vực, không được tách biệt so với kiến trúc của cả khu, tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực.

Đồng thời, các nội dung về quy hoạch kiến trúc cần tuân thủ các quy định tại Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 và Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của UBND tỉnh về việc ban hành và sửa đổi bổ sung quy định các vấn đề liên quan đến xây dựng các dự án đầu tư khu du lịch ven biển trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

b. Đối với đất xây dựng các công trình nghỉ dưỡng:

- Biệt thự du lịch:
 - + Tầng cao tối đa 02 tầng, xây kiên cố.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 55 %.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,1 lần.
 - + Chiều cao tầng 1: 3,8-4,2 m, tầng 2: 3,3-3,8 m.
 - + Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
 - + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 2 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất.
 - + Hình thức kiến trúc: yêu cầu hiện đại, hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực, không được tách biệt so với kiến trúc của cả khu, tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực
 - + Vật liệu xây dựng: không được xây bao lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ (đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibroximăng, giấy dầu, mái lá,...)
 - + Màu sắc thông nhất chung cho một dãy nhà, tường sơn nước hoặc ốp gạch, đá có màu sắc phù hợp với không gian chung, cảnh quan kiến trúc xung quanh khu vực, không được sử dụng màu quá sáng hoặc sẫm.
- Căn hộ du lịch liên kế:
 - + Tầng cao tối đa 02 tầng, xây kiên cố.

- + Mật độ xây dựng tối đa 60 %.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.
- + Chiều cao tầng 1: 3,8-4,2 m, tầng 2: 3,3-3,8 m.
- + Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 2 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất quy hoạch.
- + Các lô đất có chiều sâu > 20 m phải có giải pháp kiến trúc tạo không gian đảm bảo thông thoáng và chiếu sáng.
- + Hình thức kiến trúc: yêu cầu hiện đại, hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực, không được tách biệt so với kiến trúc của cả khu, tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực
- + Vật liệu xây dựng: không được xây bao lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ (đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibroximăng, giấy dầu, mái lá,...)
- + Màu sắc thống nhất chung cho một dãy nhà, tường sơn nước hoặc ốp gạch, đá có màu sắc phù hợp với không gian chung, cảnh quan kiến trúc xung quanh khu vực, không được sử dụng màu quá sáng hoặc sẫm.

- Căn hộ du lịch:

- + Tầng cao tối đa 06 tầng, xây kiên cố.
- + Mật độ xây dựng tối đa 40 %.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.
- + Chiều cao tầng 1: 3,8-4,2 m, tầng 2-6: 3,3-3,8 m.
- + Chiều cao nền tầng 1 so với vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 6 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất.
- + Tỷ lệ đất cây xanh trong khuôn viên tối thiểu 20%.
- + Trong khu đất sẽ tổ chức sân vườn, bãi cỏ và sân chơi cho trẻ em, hồ bơi, bãi đậu xe, ... Xe ô tô có thể vào đến chân công trình. Đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị, cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.
- + Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.

- Khách sạn du lịch:

- + Tầng cao tối đa 12 tầng, xây kiên cố.
- + Mật độ xây dựng tối đa 40 %.

- + Hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.
- + Chiều cao tầng 1: 3,8-6,0 m, tầng 2-12: 3,3-3,8 m.
- + Chiều cao nền tầng 1 so với vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
- + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 6 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất.
- + Trong khu đất sẽ tổ chức sân vườn, hồ bơi, bãi đậu xe, ... Xe ô tô có thể vào đến chân công trình.
- + Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.
- Đối với đất xây dựng các công trình dịch vụ du lịch: Khu y tế, chăm sóc sức khỏe; Khu hậu cần, giải trí; Khu ẩm thực, chợ hải sản:
 - + Tầng cao tối đa 04 tầng, xây kiên cố và bán kiên cố.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 30 %.
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.
 - + Chiều cao tầng 1: 3,8 - 4,2 m, tầng 2 - 4: 3,3 - 3,8 m; các chòi nghỉ, ki-ốt cao khoảng 2,8 - 4,2 m trên nền cao tối thiểu 0,1 m.
 - + Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
 - + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất quy hoạch.
 - + Trong khu đất sẽ tổ chức sân vườn, bãi đậu xe, ... Xe ô tô có thể vào đến chân công trình.
 - + Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.
 - + Hình thức kiến trúc: yêu cầu thiết kế hiện đại, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực
 - Khu dịch vụ 24/7; Khu bar, chiếu phim ngoài trời; Khu nhà hàng:
 - + Tầng cao xây dựng 04-12 tầng, xây kiên cố và bán kiên cố.
 - + Mật độ xây dựng 20-45 % (tùy khu vực).
 - + Hệ số sử dụng đất 0,8-4,8 lần (tùy khu vực).
 - + Chiều cao tầng 1: 3,8-4,2 m, tầng 2-12: 3,3-3,8 m; các chòi nghỉ, ki-ốt cao khoảng 2,8-4,2 m trên nền cao tối thiểu 0,1 m.
 - + Chiều cao nền tầng 1 cao hơn vỉa hè tối thiểu 0,45 m.
 - + Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới)

và ranh đất.

+ Trong khu đất sẽ tổ chức sân vườn, bãi đậu xe, ... Xe ô tô có thể vào đến chân công trình.

+ Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.

+ Hình thức kiến trúc: yêu cầu thiết kế hiện đại, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và tránh phá vỡ kiến trúc chung của khu vực.

- Đối với đất cây xanh - công viên:

+ Khu công viên cây xanh: bố trí cảnh quan cây xanh, mặt nước, khu vui chơi, chòi nghỉ, bãi xe công cộng, đường dạo hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

+ Tầng cao tối đa 01 tầng, xây kiên cố và bán kiên cố.

+ Mật độ xây dựng tối đa 03 %.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 0,03 lần.

+ Chiều cao tầng 1: 3,8-6,0 m; các chòi nghỉ, ki-ốt cao khoảng 2,8-4,2 m.

+ Chiều cao nền tầng 1 so với vỉa hè tối thiểu 0,15 m.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới) và ranh đất.

+ Khu cây xanh - vườn hoa: bố trí cảnh quan cây xanh, mặt nước, đường dạo hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

- Đối với đất xây dựng trạm xử lý nước thải:

+ Tầng cao tối đa 01 tầng, xây kiên cố.

+ Mật độ xây dựng tối đa 15 %.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 0,15 lần.

+ Chiều cao tầng 1: 3,2-4,2 m.

+ Chiều cao nền tầng 1 so với vỉa hè tối thiểu 0,15 m.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ (lộ giới).

+ Phải tổ chức đường nội bộ $\geq 3,5$ m xung quanh chân công trình để đảm bảo công tác PCCC.

Điều 5. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật”, mã số QCVN 07:2016/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây

dựng trong quy định quản lý, quá trình triển khai các dự án, công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

1. San nền:

Đảm bảo việc đầu tư xây dựng, thi công san lấp mặt bằng phải tuân thủ các quy định về san nền theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt như: hướng dốc, cốt cao độ không chế, ...

Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế chiều cao đất đắp và khối lượng đào đắp.

2. Thoát nước mưa:

Đảm bảo thi công hệ thống thoát nước mưa theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Đảm bảo thu gom nước mưa trên toàn diện tích dự án, thoát nước nhanh chóng và triệt để, tránh gây ngập úng.

Hệ thống thoát nước mưa phải có đầy đủ các hạng mục công trình, thiết bị phù hợp và các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

3. Giao thông:

Đảm bảo xây dựng các công trình giao thông, cốt tim đường và mặt cắt đường phù hợp với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đảm bảo độ dốc đường theo Tiêu chuẩn hiện hành.

Đảm bảo 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; các quy định về công trình xây dựng dọc hai bên đường giao thông tuân thủ theo quy định hiện hành.

4. Cấp nước:

Đảm bảo thi công đấu nối với nguồn và mạng lưới cấp nước theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Đảm bảo thiết kế, thi công các hạng mục cấp nước tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

Đảm bảo chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt theo yêu cầu của Quy chuẩn về cấp nước sinh hoạt. Hóa chất, vật liệu, thiết bị, ... trong xử lý, vận hành và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng đến chất lượng nước và sức khỏe con người.

5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước bản:

Đảm bảo thi công mạng lưới thoát nước bản và tỷ lệ thu gom nước thải theo đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Đảm bảo chất lượng nước thải phải đạt tiêu chuẩn 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.

Hệ thống thoát nước thải phải có đầy đủ các hạng mục công trình, thiết bị phù hợp và các yêu cầu khác theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

- 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 đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2095/QĐ-UBND ngày 30/8/2013.

Các yêu cầu về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.

6. Cấp điện:

Đảm bảo thi công đấu nối nguồn điện và mạng lưới cấp điện đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu và chất lượng điện của dự án cho thời điểm hiện tại và tương lai.

Đảm bảo các yêu cầu về thiết kế, thi công, vận hành và bảo trì hệ thống cung cấp điện tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

7. Thông tin liên lạc:

Đảm bảo thi công đấu nối nguồn và mạng lưới thông tin liên lạc theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt; đáp ứng đủ nhu cầu về thông tin liên lạc của dự án cho thời điểm hiện tại và tương lai.

Đảm bảo các biện pháp an toàn, chống nhiễu sóng thích hợp cho các đài trạm vô tuyến điện trong các hoạt động; đảm bảo các yêu cầu chống sét và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Đảm bảo các yêu cầu về xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, đài trạm theo các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

8. Cây xanh đô thị: Tuân thủ các quy định về cây xanh đô thị tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

9. Đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo thi công mạng lưới đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt.

Đảm bảo phương thức tổ chức hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ các quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

10. Thi công và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ hồ sơ thiết kế thi công được phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức các biện pháp thi công đồng bộ và đấu nối hợp lý vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. 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 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).

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Phân công trách nhiệm

Phòng Quản lý đô thị thị xã La Gi, Văn phòng HĐND&UBND thị xã La Gi, UBND xã Tân Phước và các Phòng, ban liên quan giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai và quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De LaGi tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thị xã La Gi phê duyệt.

- Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy căn cứ vào điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được phê duyệt khẩn trương tiến hành các bước thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng để sớm đưa dự án vào hoạt động.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quy định này có hiệu lực từ ngày ký ban hành; 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.

Điều 8. Xử lý vi phạm

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật./.

