

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý
theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm
Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về
quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của UBND tỉnh
phê duyệt Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành
phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của UBND tỉnh
phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết điều chỉnh
Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn;

Xét đề nghị của UBND huyện Điện Bàn tại Tờ trình số 415/TTr-UBND
ngày 21/11/2013 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch
chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch số
01/TĐ-SXD ngày 03/01/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương,
huyện Điện Bàn; với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới khu vực quy hoạch

a) Phạm vi: Thuộc xã Điện Dương, huyện Điện Bàn.

b) Ranh giới

- Phía Đông: Giáp biển Đông;

- Phía Tây: Giáp đường du lịch ven biển;

- Phía Nam: Giáp dự án du lịch;

- Phía Bắc: Giáp dự án du lịch.

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 173.546m².
3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Bãi tắm công cộng.
4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính
- Quy mô phục vụ: Khoảng 3.000 người;
 - Chỉ tiêu sử dụng đất:
 - + Đất công cộng đạt 21,55%;
 - + Đất ở đạt 31,62%;
 - + Đất cây xanh - mặt nước đạt 4,28%;
 - + Đất chuyên dùng đạt 21,98%;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật đạt 20,57%;
 - Chỉ tiêu quản lý xây dựng chính:
 - + Mật độ xây dựng gộp trong khu lập quy hoạch đạt 35,85%;
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng.
5. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Công cộng	A, B, E (NH, NT)	37.402,7	21,55
II	Ở	C, D	54.870	31,62
III	Cây xanh - Mặt nước	F, HN	7.433,7	4,28
IV	Chuyên dùng	G, H, BC	38.146	21,98
V	Hạ tầng kỹ thuật		35.693,6	20,57
Tổng				100,00

6. Tổ chức phân khu chức năng: Gồm 05 (năm) khu chức năng chính
- a) Khu các dự án du lịch: Bố trí dọc hai bên trục đường lộ giới 35m, tiếp giáp với vệt cây xanh đường ven biển ĐT603A; ký hiệu A1 đến A7.
- b) Khu thương mại - dịch vụ
- Các nhà hàng được bố trí phía Bắc khu quy hoạch, kế cận khu vực quảng trường bãi tắm, hướng đón trục chính vào khu bãi tắm và tiếp giáp khu cây xanh bãi biển; ký hiệu E (NH1, NH2, NH3);
 - Khu nhà tắm, kế tiếp với các khu nhà hàng; ký hiệu là E (NT).
- c) Khu ở
- Khu ở liền kề nằm dọc theo các trục đường phụ đi vào khu vực bãi tắm; ký hiệu từ C1 đến C7;
 - Khu ở tái định cư và khai thác: Bố trí tại khu vực phía Tây Nam của khu quy hoạch, tiếp giáp với vệt 20m cây xanh đường ĐT603A và khu du lịch Nam Hải; ký hiệu C8;

- Khu biệt thự: Bố trí dọc trục đường phụ phía Tây Bắc của khu quy hoạch; ký hiệu D1 và D2.

d) Cây xanh cảnh quan - mặt nước, khu sinh hoạt cộng đồng

Bố trí tại hướng đón trục chính 35m, tiếp giáp với biển; ký hiệu F. Ngoài ra, cây xanh còn được bố trí kết hợp với các bãi đỗ xe.

e) Cây xanh chuyên dụng: Gồm 2 khu vực

- Vệt cây xanh 20m dọc đường du lịch ven biển ĐT 603A; ký hiệu là G (từ CX1 đến CX5);

- Vệt cây xanh 50m phía biển, ký hiệu là H (CX).

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể của từng lô đất, chỉ tiêu quản lý về xây dựng và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quản lý cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Theo dõi, hướng dẫn UBND huyện Điện Bàn quản lý thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt tại Quyết định này;

- Kiểm tra, hướng dẫn và tổ chức cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình công cộng của khu bãi tắm.

2. Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn

- Triển khai mốc quy hoạch ra thực địa, công bố quy hoạch trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định này để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện;

- Hoàn chỉnh các nội dung còn tồn tại xác định tại Phần II của Kết quả thẩm định quy hoạch số 01/TĐ-SXD ngày 03/01/2013 của Sở Xây dựng, chuyển Sở Xây dựng kiểm tra trước khi tiếp nhận hồ sơ quy hoạch được duyệt;

- Thực hiện các thủ tục đất đai theo đúng quy định tại Luật Đất đai;

- Hướng dẫn nhà đầu tư lập các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng trình tự quy định, trình Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng cho các công trình công cộng của khu bãi tắm. Tổ chức cấp giấy phép xây dựng các công trình nhà ở của hộ gia đình theo quy định;

- Mọi điều chỉnh trong quá trình triển khai thực hiện liên quan đến điều chỉnh quy hoạch và các chỉ tiêu quản lý chính trong hồ sơ quy hoạch, UBND huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng và các ngành liên quan trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

- Báo cáo định kỳ 06 tháng và một năm công tác triển khai xây dựng theo quy hoạch về UBND tỉnh và các Sở, ngành có liên quan để theo dõi.

3. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Điện Bàn quản lý, hướng dẫn thực hiện việc đầu tư xây dựng thuộc Khu bãi tắm Hà My theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 05/8/2005 của UBND huyện Điện Bàn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu bãi tắm Hà My, xã Điện Dương, huyện Điện Bàn.

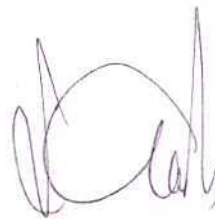
Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Điện Bàn; Chủ tịch UBND xã Điện Dương; thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

(D:\Droplux\lha2014\QH\011314 - QĐ phê duyệt QH Khu bãi tắm Hà My.doc)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Thu

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn

(Ban hành kèm theo Quyết định số 394/QĐ-UBND
ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng; bảo vệ cảnh quan và sử dụng công trình, thuộc Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu bãi tắm còn phải tuân thủ các quy định hiện hành khác của Pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi ranh giới quy hoạch xây dựng của Khu bãi tắm Hà My.

2. Phân công quản lý thực hiện

a) Sở Xây dựng

- Chủ trì, tham mưu giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu vực quy hoạch;

- Kiểm tra, theo dõi, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện nếu phát sinh các vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng;

- Có văn bản thống nhất tổng mặt bằng xây dựng công trình; cấp phép xây dựng tất cả các công trình công cộng trong khu vực lập quy hoạch theo quy định.

b) Các Sở, ngành liên quan của tỉnh căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, hướng dẫn UBND huyện Điện Bàn, các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

c) Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn

- Quản lý, phát triển và tổ chức thực hiện Khu bãi tắm Hà My theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này;

- Tổ chức rà soát quá trình thực hiện theo quy hoạch được duyệt theo định kỳ; báo cáo Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thống nhất tổng mặt bằng xây dựng công trình; cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình trong khu vực lập quy hoạch theo quy định;

- Báo cáo kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện cho các Sở, ngành có liên quan theo từng chuyên ngành, tham mưu UBND tỉnh quyết định trước khi thực hiện.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. 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 xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.

2. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

3. Khoảng lùi xây dựng: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

4. Mật độ xây dựng: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất để xây dựng công trình kiến trúc xây dựng có mái che trên tổng diện tích lô đất; không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: Tiêu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời, (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất), bể cảnh...

5. Chiều cao công trình: Tính từ cốt xây dựng công trình (từ cốt san nền khu đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình, kể cả mái tum hoặc mái dốc. 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 không tính vào chiều cao công trình.

6. Số tầng cao xây dựng: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm. Riêng các tầng hầm không tính vào số tầng nhà. 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 mà cốt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cốt san nền đặt công trình theo quy hoạch được duyệt. Tầng hầm là tầng mà quá một

nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình. Tầng nửa hầm là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;

- Ban công là các mặt sàn chịu lực được làm nhô ra khỏi mặt ngoài của tường công trình, không có tường bao che chắn, tiếp cận với không gian thoáng bên ngoài.

Điều 4. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích

1. Phạm vi: Thuộc xã Điện Dương, huyện Điện Bàn.

2. Ranh giới

- Phía Đông: Giáp biển Đông;
- Phía Tây : Giáp đường du lịch ven biển;
- Phía Nam : Giáp dự án du lịch;
- Phía Bắc : Giáp dự án du lịch.

3. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 173.546m².

Điều 5. Quy định về sử dụng đất

1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất công cộng đạt 21,55%;
- Đất ở đạt 31,62%;
- Đất cây xanh - mặt nước đạt 4,28%;
- Đất chuyên dùng đạt 21,98%;
- Đất hạ tầng kỹ thuật đạt 20,57%.

2. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Công cộng	A, B, E, (NH, NT)	37.402,7	21,55
II	Ở	C, D	54.870	31,62
III	Cây xanh - Mặt nước	F, HN	7.433,7	4,28
IV	Chuyên dùng	G, H, BC	38.146	21,98
V	Hạ tầng kỹ thuật		35.693,6	20,57
Tổng			173.546	100,00

Điều 6. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

1. Khu vực hạn chế xây dựng

Khu vực cây xanh chuyên dụng, gồm:

- a) Vệt cây xanh 20m dọc đường du lịch ven biển ĐT 603A, ký hiệu là G (từ CX1 đến CX 5); vệt cây xanh 50m phía biển, ký hiệu là H (CX). Trong

khu vực này không được phép xây dựng các công trình có mái che, bố trí trồng rào, chỉ bố trí cây xanh, sân bãi và đường gom tại một số đoạn. Sử dụng chung cho cộng đồng, không thuộc các phạm vi quản lý của các dự án riêng lẻ; định hướng quản lý chỉ giới xây dựng khu vực này cụ thể như sau:

- Dọc bờ biển: Cách vệt cây xanh tối thiểu 05m;
- Dọc ĐT 603A: Cách vệt cây xanh tối thiểu 10m.

b) Khu Cây xanh cảnh quan - mặt nước, khu sinh hoạt cộng đồng: Chủ yếu bố trí xây xanh cảnh quan kết hợp với bãi đỗ xe công cộng. Không phát triển các công trình xây dựng có mái che. Có thể phát triển các công trình ngầm sau khi được UBND tỉnh thống nhất.

2. Các khu vực khác

a) Khu các dự án du lịch

Bố trí dọc hai bên trục đường lộ giới 35m, tiếp giáp với vệt cây xanh đường ven biển ĐT603A; ký hiệu A1 đến A7; phát triển các công trình trung tầng và cao tầng, tạo trục không gian kiến trúc chính cho toàn khu quy hoạch.

b) Khu thương mại - dịch vụ

Bố trí phía Bắc khu quy hoạch, kế cận khu vực quảng trường bãi tắm, hướng đón trục chính vào khu bãi tắm và tiếp giáp khu cây xanh bãi biển; ký hiệu NH1, NH2, NH3; phát triển các công trình theo cụm, với các công trình thấp tầng.

c) Khu ở

Được xác định 2 loại hình nhà ở: Nhà ở dạng biệt thự, bố trí dọc trục đường phụ phía Tây Bắc của khu quy hoạch, ký hiệu D1 và D2, với tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng. Nhà ở dạng liên kề, bố trí dọc theo các trục đường phụ đi vào khu vực bãi tắm, ký hiệu từ C1 đến C7, với tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng.

Điều 7. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Được quản lý theo đúng Quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật.

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Quy định quản lý về xây dựng

Quá trình triển khai xây dựng phải tuân thủ theo các chỉ tiêu tại Quy định này và các quy định theo các Quy chuẩn chuyên ngành khác có liên quan.

1. Các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu quản lý về xây dựng

Stt	Đất công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Ghi chú
I	CÔNG CỘNG	A, B, E	37.402,7				
1	Dự án du lịch		28.894,7				
	Dự án du lịch	A1-1	5.709,3	1	60	7	
	Dự án du lịch	A1-2	3.331,7	1	60	7	
	Dự án du lịch	A1-3	821,9	1	60	7	
	Dự án du lịch	A2	3.753,2	1	60	22	
	Dự án du lịch	A3	5.619,2	1	60	25	
	Dự án du lịch	A4	4.278,8	1	60	7	
	Dự án du lịch	A7	4.557,4	1	60	15	
	Nhà tắm, vệ sinh	E (NT)	823,2	1	40	2	
2	Thông tin liên lạc		1.144,0				
	Bưu điện	B	1.144,0	1	60	5	
3	Thương mại dịch vụ		7.364,0				
	Thương mại dịch vụ	A6	2.316,5	1	40	2	
	Nhà hàng	E (NH1)	1.633,9	1	40	2	
	Nhà hàng	E (NH2)	2.539,7	1	40	2	
	Nhà hàng	E (NH3)	873,9	1	40	2	
II	Ở	C, D	54.870,0				
4	Ở liên kế		39.143,0				
		C1	13.178,8	48	80	5	Khu ở ký hiệu C8 gồm tái định cư và khai thác
		C2	7.016,9	29	80	5	
		C3	7.352,3	29	80	5	
		C4	4.531,0	11	80	5	
		C5	1.760,0	8	80	5	
		C6	565,8	1	80	5	
		C7	2.416,5	10	80	5	
		C8	2.321,7	18	80	5	
5	Ở biệt thự		15.727,0				
		D1	12.272,1	12	60	2	
		D2	3.454,9	1	60	2	
III	CÂY XANH - MẶT NƯỚC	F, HN	7.433,7				
6	- Cây xanh cảnh quan	F	7.134,1				
	Khu Biểu tượng	F (BT)	1.913,8				
	Khu Quảng trường	F (QT)	5.220,3				
7	- Mặt nước (Hồ phun nước)	HN	299,6				
IV	ĐẤT CHUYÊN DỤNG	G, H, E (BC)	38.146,0				
8	- Cây xanh chuyên dụng		23.926,1				
	20m dọc tuyến ĐT 603A	G	5.483,0				
	50m phía bờ biển	H	18.443,1				
9	- Bãi cát ven biển	E (BC)	14.219,9				
V	HẠ TẦNG KỸ THUẬT		35.693,6				
10	Bãi đậu xe	BX1 - BX3	4.084,5				
11	Giao thông		31.609,1				
	TỔNG		173.546,0				

Riêng bãi đậu xe (ký hiệu BX3) mật độ xây dựng tối đa 10%; cao 1 tầng

và chỉ phục vụ cho hoạt động trông giữ xe; không sử dụng vào mục đích khác.

2. Quy định về cốt nền xây dựng, cốt sàn công trình

a) Công trình công cộng

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

- Số tầng hầm tối đa không quá 03 tầng (09m);

- 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 3,9m, tối đa 4,5m;

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

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng 1. Bạc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

b) Công trình nhà ở

- Cốt nền xây dựng nhà không quá 0,45m so với cốt vỉa hè;

- Chiều cao xây dựng tối đa không quá 05 tầng, (biệt thự tối đa 02 tầng), tính từ cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ;

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 tối thiểu 5,2m, tối đa 5,5m nếu có bố trí tầng lửng; tầng lửng có chiều cao tối thiểu 2,7m. Tầng 1 không bố trí tầng lửng thì chiều cao tầng tối thiểu 3,6m, tối đa 4,2m;

+ Tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu là 3,0m và tối đa là 3,6m;

+ Tầng hầm: Nhà ở có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 01m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng 1. Bạc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

3. Quy định chỉ giới xây dựng

- Đường trục chính (ký hiệu mặt cắt 1-1, lộ giới 35m): Đối với công trình công cộng cách lộ giới tối thiểu 06m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5m; Nhà ở cách lộ giới tối thiểu 03m;

- Đường phân khu vực (ký hiệu mặt cắt 3-3, lộ giới 13m và ký hiệu mặt cắt 2-2 (xác định từ nút G2 đến G10), lộ giới 13,5m): Đối với công trình công cộng cách lộ giới tối thiểu 06m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5m; Nhà ở liền kề cách lộ giới tối thiểu 03m; Biệt thự cách lộ giới tối thiểu 05m, cách

các ranh giới còn lại tối thiểu 01m; Bãi xe có mái che cách lộ giới tối thiểu 10m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 01m;

- Các tuyến đường nội bộ còn lại: Đối với công trình công cộng cách lộ giới đường từ 03m đến 06m (cụ thể theo hồ sơ quy hoạch), cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5m; Nhà ở liền kề được phép trùng với chỉ giới đường đỏ.

Điều 9. Quy định về vật thể kiến trúc, không gian mở, điểm nhấn, quảng trường

- Các vật thể kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh, tượng đài, tranh hoành tráng trong các khu công viên, không gian mở, điểm nhấn, quảng trường phải thiết kế chi tiết theo nguyên tắc tuân thủ ý tưởng quy hoạch chi tiết xây dựng; đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa không gian quảng trường;

- Đảm bảo bố trí các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ cho người khuyết tật theo quy định. Các bảng chỉ dẫn, bảng ký hiệu phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hòa về tỷ lệ.

Điều 10. Quy định về hệ thống cây xanh - mặt nước

- Chọn loại cây xanh khi phát triển không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại cơ sở hạ tầng trên, dưới mặt đất và trên không; không trồng các loại cây dễ gãy, đổ, có tiết chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng;

- Cây xanh trồng cách các góc phố 5m đến 8m, tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất;

- Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m, theo tiêu chuẩn phân loại cây;

- Cây xanh trồng cách các hống cứu hoả trên đường từ 2m đến 3m; cách cột đèn chiếu sáng, miệng hố ga, mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp ngầm) từ 1m đến 2m;

- Đối với dải phân cách, có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m đến 5m để đảm bảo an toàn giao thông.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Quy định về hình thức kiến trúc công trình

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, trình UBND huyện Điện Bàn và Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam xem xét, quyết định;

- Các công trình công cộng phải có phương án kiến trúc được thông qua trước khi thực hiện các thủ tục đầu tư;

- Không được xây thêm các công trình, hạng mục công trình kiến trúc chấp vá, bám vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công;

- Mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo;

- Mái công trình nhà ở: Mái bằng hoặc mái dốc. Đối với mái dốc, độ dốc mái phải đảm bảo từ 45% đến 60%.

2. Hàng rào

Hàng rào ở phía giáp với các tuyến đường phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan. Không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất (kể cả phần móng) và có chiều cao tối đa 1,8m so với cao trình tại chỉ giới đường đỏ; phần xây tường cao tối đa 0,45m, phần còn lại là tường rào thoáng. Khuyến khích sử dụng hàng rào mềm, bằng hình thức cây hoa cắt xén.

3. Quan hệ với các công trình bên cạnh

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh;

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

4. Các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình xây dựng

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố;

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố;

- Nước mưa không được xả trực tiếp lên mặt hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ các công trình chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu bãi tắm;

- Mỗi công trình phải có khu xử lý theo quy định hoặc bể tự hoại (đối với nhà ở) để xử lý nước thải bản trước khi thải vào vào hệ thống thoát nước chung của toàn khu. Toàn bộ hệ thống thoát nước thải phải đặt ngầm.

chức
vnb 8u

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các quy định trước đây liên quan đến khu vực lập quy hoạch này đều bị bãi bỏ. Mọi vi phạm các khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

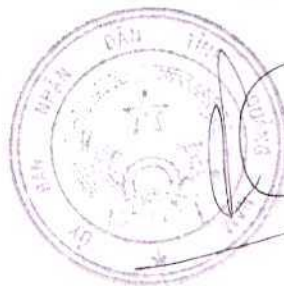
Điều 13. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Căn cứ để giám sát là các Quyết định, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, Quy định này và hệ thống cột mốc chỉ giới đường đỏ.

Điều 14. Các cơ quan liên quan và địa phương có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát việc thực hiện xây dựng theo Quy định này.

Điều 15. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng, UBND huyện Điện Bàn, UBND xã Điện Dương. Ngoài ra, Quy định được sao lưu tại các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở hành chính các cấp của địa phương để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Văn Thu

Số: 442/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 03 tháng 02 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500)
Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Theo Công văn số 5286/UBND-KTN ngày 16/12/2014 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn;

Xét đề nghị của UBND huyện Điện Bàn tại Tờ trình số 501/TTr-UBND ngày 31/12/2014 về việc điều chỉnh cục bộ lô đất A6 Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 22/01/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 27/01/2014; với các nội dung như sau:

1. Về sử dụng đất: Điều chỉnh lô đất ký hiệu A6, diện tích khoảng 2.300m² từ đất công cộng sang đất thương mại dịch vụ; trong đó, phân thành 06 lô đất thương mại dịch vụ, diện tích cụ thể mỗi lô đất được xác định theo bản vẽ điều chỉnh cục bộ lô A6 kèm theo Tờ trình số 501/TTr-UBND ngày 31/12/2014 của UBND huyện Điện Bàn.

2. Về quy định quản lý

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%; riêng các lô đất có 2 mặt tiền, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chỉ giới xây dựng: Cách ranh giới phía biển là 06m; cách ranh giới phía bãi đỗ xe là 03m; đối với các lô đất có 2 mặt tiền, cạnh phía dài cách ranh giới lô đất tối thiểu 06m.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; các nội dung khác tại Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu bãi tắm Hà My tại xã Điện Dương, huyện Điện Bàn không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn

- Tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết theo dõi, kiểm tra và thực hiện.

- Tổ chức cập nhật và hoàn chỉnh các nội dung điều chỉnh quy hoạch vào các hồ sơ có liên quan để thống nhất quản lý.

- Thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1919/UBND-KTTH ngày 26/5/2014 về việc giao đất, bán đấu giá đất tại Khu bãi tắm Hà My.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện xây dựng, phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, hướng dẫn UBND huyện Điện Bàn thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ doanh nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Điện Bàn; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

(E:\Dropbox\Ulu\2013\QH012913 - Điều chỉnh cục bộ QH Bãi tắm Hà My.doc)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Thu