

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

Số: 3762 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Thuận, ngày 25 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, tỷ lệ 1/500

SỞ XÂY DỰNG BÌNH THUẬN

Số: 2254

ĐẾN

Ngày 29/12/15

Chuyên: ZHKT

Giải quyết xong trước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06/04/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3619/TTr-SXD ngày 22/12/2015,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Công thương, Giám đốc Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Lao động, Thương Binh và Xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Thủy, Công ty Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết và thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT. Tỉnh ủy (để b/c);
- TT. HĐND tỉnh (để b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, ĐTQH XD. Thiện (20b)



CHỦ TỊCH

Lê Tiên Phương

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này được áp dụng cho Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (gọi tắt là Khu đô thị), nhằm quy định các nội dung quản lý về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06 tháng 04 năm 2015.

2. Ngoài những quy định này việc quản lý quy hoạch xây dựng trong Khu đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan của nhà nước về quy hoạch và xây dựng.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến việc lập dự án đầu tư, thiết kế kiến trúc, cảnh quan, xây dựng, cải tạo, tôn tạo, sử dụng các công trình xây dựng trong Khu đô thị có trách nhiệm thực hiện theo quy định này.

Điều 2. Phạm vi ranh giới

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích:

- Vị trí: Tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Giới hạn khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông giáp : Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây giáp : Đường Tôn Đức Thắng;

+ Phía Nam giáp : Đường Nguyễn Tất Thành và Biên đông;

+ Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Trãi (nối dài) và khu dân cư hiện hữu.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 62,0656 ha.

2. Quy mô dân số:

- Dự kiến khoảng 10.000 dân.

+ Thường trú: 6.000 người;

+ Tạm trú: 3.000 người;

+ Làm việc nhưng không cư trú trong Khu đô thị: 1.000 người.

- Dân số trung bình theo mô hình nhà ở: Khoảng 4 người/ hộ.
- + Nhà ở chung cư: 4 người/hộ;
- + Nhà ở riêng lẻ: 4 người/hộ.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất:

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở kết hợp thương mại – dịch vụ	36,3534	58,57
2	Đất công cộng (nhà trẻ, mầm non, sinh hoạt khu phố)	0,2519	0,41
3	Đất giao thông	19,7750	31,86
4	Đất công viên cây xanh, cây xanh giao thông	5,6853	9,16
Tổng		62,0656	100,00

Điều 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nèn, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng;

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch, kế hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật;

- Đối với các công trình đầu tư xây dựng trong Khu đô thị: Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

1. Quy định về giao thông:

- Hệ thống giao thông được tổ chức kết hợp hài hoà nhằm đảm bảo cho giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện nhanh chóng giữa các khu chức năng trong dự án và các khu vực lân cận;

- Mạng lưới giao thông được bố trí theo dạng lưới hình chữ nhật trong đó các tuyến đường chính tổ chức đấu nối với các trục đường giao thông chính của thành phố Phan Thiết;

- Khi triển khai thực hiện các tuyến đường phải đảm bảo tuân thủ theo đúng cốt cao độ đường, cao độ các nút giao theo đồ án quy hoạch được phê duyệt;

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường đô thị, đảm bảo mỹ quan đô thị. Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh;

- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường phân khu thiết kế bán kính rẽ tối thiểu $R = 8\text{ m}$, góc vát đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện đi lại an toàn;

- Đường trong khu quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 02 mái; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được phê duyệt.

Bảng thống kê mặt cắt các tuyến đường trong Khu đô thị

TT	Tuyến giao thông	Mặt cắt	Bề rộng đường (m)					
			Lộ giới	Vĩa hè	Mặt đường	Phân cách	Mặt đường	Vĩa hè
1	Đường số: 3, 11	1 - 1	30,0	6,0	9,0	0,0	9,0	6,0
2	Đường số: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14,	2 - 2	20,5	5,0	5,25	0,0	5,25	5,0
3	Đường số: 13	3 - 3	13,0	3,0	3,5	0,0	3,5	3,0
4	Đường: Nguyễn Trãi, Phan Trung (nối dài)	4 - 4	10,0	3,0	3,5	0,0	3,5	0,0
5	Đường số: 16	5 - 5	6,0	0,0	3,0	0,0	3,0	0,0
6	Đường số: 15	6 - 6	8,0	2,0	3,0	0,0	3,0	0,0

2. Quy định về cao độ nền:

- Hướng san nền thấp dần từ Tây sang Đông, điểm thấp nhất nằm ở vị trí cuối dự án giáp với biển Đông;

- Tuân thủ cao độ khống chế trên đường Nguyễn Tất Thành, đường Tôn Đức Thắng, đường Lê Lợi, đường Thủ Khoa Huân, đường Châu Văn Liêm, đường Phan Trung, đường Ngô Thị Nhậm để đấu nối, gắn kết các tuyến đường nhánh với các trục đường chính;

- Thiết kế cao độ san nền khu vực được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các điểm giao nhau của mạng lưới đường;

- Tính toán khối lượng san nền theo phương pháp lưới ô vuông;

- Thiết kế san nền trên nguyên tắc tạo quỹ đất xây dựng và độ dốc thích hợp cho giao thông, thu, thoát nước mặt nhằm bảo vệ môi trường cho khu vực bãi tắm;

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 2,97 m;

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất là 4,8 m.

3. Quy định về thoát nước mưa:

- Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt về hướng dốc, lưu vực, cửa xả thoát nước;

- Hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt với chế độ tự chảy và thoát riêng hoàn toàn với nước bẩn;

- Mạng lưới thoát nước mưa phải đảm bảo thu và chuyển nước mưa ra khỏi khu vực dự án một cách nhanh nhất, chống ngập úng cho khu vực. Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế dựa trên các nguyên tắc sau:

+ Nước mưa một phần được xả thẳng vào nguồn gần nhất (hồ điều hòa trên đường Nguyễn Tất Thành) và một phần xả ra biển thông qua cửa xả được xây dựng mỹ quan;

+ Tận dụng các ao hồ sẵn có để điều hòa nước mưa;

+ Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát, các hướng thoát nước hiện có. Cơ bản không làm thay đổi tính chất thoát nước của khu vực;

+ Hệ thống thoát nước mưa bao trùm toàn bộ các khu vực xây dựng, bảo đảm thu và tiêu thoát tốt lượng nước mưa rơi trong dự án, có tính tới một phần lưu vực lân cận dự án;

+ Không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất;

+ Không xả nước vào những chỗ trũng không có khả năng tự thoát nước, vào các ao tù nước đọng và vào các vùng dễ bị xói mòn;

- Theo định hướng thoát nước, kết hợp với định hướng san nền, hệ thống thoát nước được phân bố theo các tuyến đường rồi đổ ra biển;

- Hệ thống thoát nước mưa một phần được đặt dưới đường, một phần đặt dưới vỉa hè, tại những vị trí không vướng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

4. Quy định về thoát nước thải, vệ sinh môi trường, phân loại rác và bỏ rác đúng nơi quy định.

a) Quy định thoát nước thải: Tổng lượng nước thải sinh hoạt: $2.520\text{m}^3/\text{ngàyđêm}$. Hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải các lô dãy phố, các công trình trong Khu đô thị sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó dẫn về trạm bơm trung chuyển và bơm ra hệ thống thoát nước chung của thành phố Phan Thiết để xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường. Các nội dung khác về thoát nước thải phải tuân thủ theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

b) Quy định về vệ sinh môi trường và bỏ rác đúng nơi quy định.

- Chất thải rắn:

+ Giải pháp xử lý rác thải rắn: Trên các tuyến đường trong khu quy hoạch xây dựng hệ thống thùng chứa rác công cộng có tính thẩm mỹ cao (có nắp đậy) dung tích từ $0,5 - 1\text{ m}^3/\text{thùng}$ có bán kính phục vụ 200 m thu nhận lượng rác trong khu đô thị;

+ Rác thải khu đô thị sau khi thu gom sẽ được xe rác chuyên dùng (ép kín) vận chuyển đưa về khu xử lý tập trung.

- Quy định về phân loại rác, bỏ rác đúng nơi quy định trong khu đô thị: Phân loại rác theo quy định gồm có 03 loại:

+ Rác hữu cơ bao gồm: Rác nhà bếp (các món nấu vụn, cơm, rau thừa, vỏ trái cây, bã trà, vỏ trứng, xương cá...) hoa, quả, cà phê, cây cỏ, lá cây, cành cây, các chất thải sau khi chế biến ...

+ Rác vô cơ tái chế bao gồm: Giấy các loại (giấy báo, tờ rơi quảng cáo, tập giấy viết, giấy in, phong bì, hóa đơn được gửi từ bưu điện, hộp đựng quần áo, hộp trống, thùng giấy carton, túi và giỏ bằng giấy...) lon rỗng (bia, rượu, nước giải khát, chai đựng sữa...) quần áo (quần áo, vải vụn cũ ...) đồ dùng trong nhà bếp (xoong, nồi, niêu, ấm nước) thủy tinh (các loại khay, chén, đĩa, chai, lọ chứa thức uống bằng thủy tinh có màu hoặc trong suốt) cao su các loại, sắt, thép vụn ...

+ Rác vô cơ không tái chế bao gồm: Sản phẩm làm bằng nhựa ni lông, tấm tre để xiên nướng, vỏ bao, các loại hộp, khay đựng, các loại muống, nĩa, đĩa dùng một lần bằng nhựa, chewing gum, đồ chơi, tã giấy, giấy ăn đã sử dụng, giấy gói quà, quần áo cũ, giày dép cũ, ô dù, ghế ngồi, bình thủy, các loại chai dạng xịt rỗng, lon đựng sơn, vỏ sò hến, than, sành sứ, đồ gốm sứ, gỗ, gạch, gương, kính, bóng đèn, bao thuốc lá, đầu lọc thuốc lá, túi của máy hút bụi ...

5. Quy định về cấp nước sinh hoạt:

- Điểm đầu nối: Toàn Khu đô thị được đầu nối vào 5 điểm chính trên các trục đường gồm:

+ 1 điểm tại nút giao đường Ngô Thì Nhậm giáp với đường số 14 của Khu đô thị;

+ 1 điểm tại nút giao đường Phan Trung giáp với đường số 12 của Khu đô thị;

+ 1 điểm tại nút giao đường Tôn Đức Thắng giáp với đường số 3 của Khu đô thị;

+ 1 điểm tại nút giao đường Nguyễn Tất Thành giáp với đường số 8 của Khu đô thị;

+ 1 điểm tại nút giao đường Nguyễn Tất Thành giáp với đường số 11 của Khu đô thị.

- Mạng lưới đường ống: Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt về hệ thống, mạng lưới, nguyên tắc thiết kế cấp nước. Các điểm đầu nối ống phân phối với mạng truyền dẫn bên ngoài đều phải lắp đặt van khóa, đồng hồ đo lưu lượng thiết bị đo áp để quản lý.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế theo mạng chung, kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy.

- Thiết kế đủ lượng nước dự phòng phải đảm bảo cho 02 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng cần cung cấp 15 lít/s trong điều kiện liên tục 36 giờ. Trụ cứu hỏa bố trí trên các đoạn ống có đường kính ≥ 100 mm. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đặt cách nhau trung bình 150 m tại ngã 3, ngã 4 thuận tiện cho xe chữa cháy lấy nước khi có đám cháy xảy ra.

6. Quy định về cấp điện và chiếu sáng khu đô thị:

a) Phần trung thế:

- Hệ thống cáp ngầm trung thế xây dựng mới đi độc lập dưới lòng đường (cách bó vỉa 0,7 m tính từ tâm mương 02 tuyến và 1,0 m tính từ tâm mương 04 tuyến). Riêng đoạn từ trạm PB-07 đến trụ 478.4PT/65/46/2 trên đường Ngô Thị Nhậm cáp ngầm trung thế xây dựng mới đi độc lập trên vỉa hè hiện hữu, vị trí mương cáp được đào thăm dò và xác định trong quá trình thi công;

- Cáp trung thế được luồn trong ống xoắn HDPE D195/150, cáp tăng cường trung tính được luồn trong ống xoắn HDPE D40/30, tất cả được chôn trong mương rong cát, bên trên có gạch và băng cảnh báo cáp ngầm;

- Đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật và thử nghiệm theo đúng yêu cầu của EVN.

b) Phần hạ thế:

- Lưới hạ thế ngầm kéo mới cấp điện đến các tủ hạ thế, tạo thành mạch vòng (vận hành hở) liên kết giữa 02 MBA thuộc 01 trạm;

- Hệ thống cáp ngầm hạ thế xây dựng mới đi dọc trên lề đường cách lề trong 2m (tính đến tâm mương cáp), cáp hạ thế động lực được đi chung mương với cáp mắc điện hoặc đi độc lập;

- Xây dựng tủ điện phân phối (composite) trên lề, đặt sát lề trong giữa 02 ranh nhà liền kề;

- Cáp và hộp nối cáp hạ thế động lực được luồn trong ống xoắn HDPE d130/100 chôn trong mương rong cát, bên trên có gạch và băng cảnh báo cáp ngầm;

- Cáp mắc điện được luồn trong ống xoắn HDPE D50/40 chôn trong mương rong cát, bên trên có gạch và băng cảnh báo cáp ngầm;

- Đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật và thử nghiệm theo đúng yêu cầu của EVN;

- Cấp điện sinh hoạt theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Cấp điện chiếu sáng:

+ Hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng trên các trục đường của Khu đô thị; tất cả dùng đèn Sodium công suất 150 – 200 W;

+ Những tuyến đường chính có mặt cắt lòng đường >10,5m bố trí đèn cao áp hai bên đường; những tuyến đường nhánh có mặt cắt lòng đường ≤10,5m bố trí đèn cao áp một bên đường; trụ đèn được thiết kế cao 10m để trụ bằng gang, khoảng cách trung bình giữa các cột đèn từ 30 - 35m;

+ Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng phải được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng;

+ Hệ thống chiếu sáng công cộng trên đường phố được thiết kế phù hợp tiêu chuẩn, mang tính thẩm mỹ cao và được điều khiển theo nhiều cấp công suất

khác nhau trong ngày, nhưng luôn luôn đảm bảo độ chiếu sáng và tính toán tiết kiệm điện năng một cách khoa học.

7. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc phải được xây dựng đồng bộ với hệ thống mương tiếp dẫn, hộp kỹ thuật để cung cấp dịch vụ cho các hộ dân trong Khu đô thị;

- Nguồn cấp tín hiệu cho Khu đô thị lấy từ hệ thống bưu chính viễn thông thành phố Phan Thiết.

- Xây dựng trạm chuyển mạch mới với dung lượng khoảng 3.000 thuê bao đảm bảo nhu cầu về dung lượng cũng như chất lượng khi dự án hoàn thành;

- Các tủ, hộp cáp thông tin dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sử dụng.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về mật độ dân cư, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

1. Quy định về mật độ dân cư: Quy mô dân số đảm bảo tuân thủ theo dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 10.000 người (trong đó khoảng 6.000 người là dân sinh sống ổn định trong Khu đô thị và khoảng 4.000 người tham quan, du lịch, nghỉ dưỡng).

2. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ theo bảng dưới đây:

Số TT	Ký hiệu	Loại đất (chức năng)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (chưa bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật)	Số lô
1	Phố A1	Biệt thự vip	9.614,0	50	1 - 3	13
2	Phố B1	Biệt thự vip	9.002,3	50	1 - 3	12
3	Phố A2	Biệt thự	10.387,5	60	1 - 3	35
4	Phố B2	Biệt thự	10.517,0	60	1 - 3	35
5	Phố A3	Nhà ở liên kế	10.387,5	80	3 - 7	74
6	Phố B3	Nhà ở liên kế	10.415,0	80	3 - 7	70
7	Phố A4	Nhà ở liên kế	10.387,5	80	3 - 7	74
8	Phố B4	Nhà ở liên kế	9.445,3	80	3 - 7	64
9	Phố A5	Nhà ở liên kế	9.209,6	80	3 - 7	64
10	Phố B5	Nhà ở liên kế	7.352,3	80	3 - 7	49
11	Phố B6	Nhà ở liên kế	5.551,0	80	3 - 7	40
12	Phố A6	Nhà ở liên kế	18.308,3	80 - 90	3 - 7	183

Số TT	Ký hiệu	Loại đất (chức năng)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (chưa bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật)	Số lô
13.	Phố C1	Biệt thự	9.823,0	60	1 - 3	33
14	Phố D1	Biệt thự	13.427,5	60	1 - 3	46
15	Phố E1	Biệt thự	10.065,0	65	1 - 3	41
16	Phố C2	Biệt thự	9.029,0	65	1 - 3	37
17	Phố D2	Biệt thự	13.427,5	65	1 - 3	56
18	Phố E2	Biệt thự	11.049,0	80	1 - 3	77
19	Phố C3	Nhà ở liên kế	8.140,5	80	3 - 7	55
20	Phố D3	Nhà ở liên kế	13.427,5	80	3 - 7	96
21	Phố E3	Nhà ở liên kế	11.999,0	80	3 - 7	85
22	Phố C4	Nhà ở liên kế	6.573,9	80	3 - 7	47
23	Phố D4	Nhà ở liên kế	12.987,0	80	3 - 7	95
24	Phố E4	Nhà ở liên kế	6.845,6	80	3 - 7	49
25	Phố C5	Nhà ở liên kế	5.916,0	80	3 - 7	42
26	Phố C6	Nhà ở liên kế	4.150,0	80 - 90	3 - 7	43
27	OT1	Nhà cao tầng	9.226,0	40	20	1
28	OT2	Nhà cao tầng	6.560,0	40	20	1
29	OT3	Nhà cao tầng	43.069,0	40	40	1
30	OT4	Nhà cao tầng	47.240,8	40	40	1
		TỔNG	363.534			1.519
31	CV1	Công viên cây xanh	2.347	5	1 - 2	1
32	CV2	Công viên cây xanh	8.400	5	1 - 2	1
33	CV3	Công viên cây xanh	5.200	5	1 - 2	1
34	CV4	Công viên cây xanh	2749	5	1 - 2	1
35	CV5	Công viên cây xanh	13.264	5	1 - 2	1
36	CV6	Công viên cây xanh	4.054	5	1 - 2	1
37	CX-GT	Cây xanh giao thông	20.839			
		TỔNG	56.853			6
38	TH1	Trường mẫu giáo	1.594	40	1 - 3	1
39	TH2	Trường mầm non	586	40	1 - 3	1
40	CC1	Khu phố	200	80	1 - 3	1
41	CC2	Khu phố	139	80	1 - 3	1
		TỔNG	2.519			4
42	GT	Giao thông	197.750			
TỔNG CỘNG			620.656			1.529

3. Quy định về chức năng.

3.1. Quy định xây dựng đối với đất nhà phố:

a) Chỉ giới xây dựng và độ vươn ban công, mái đua, ô - văng:

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô - văng so với chỉ giới đường

đỏ:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

b) Mật độ và tầng cao xây dựng:

- Mật độ xây dựng: tối đa 80%. Riêng những thửa đất có diện tích nhỏ hơn 100 m², mật độ xây dựng tối đa là 90%;

- Tầng cao xây dựng: từ 03 - 07 tầng (không kể tầng hầm).

c) Chiều cao tầng và cao độ nền tầng 01 (tầng trệt):

- Chiều cao tầng 01 là 3,9 m, từ tầng 2 trở lên là 3,6 m. Trường hợp có tầng lửng thì cốt sàn tầng 2 là 5,6 m so với cốt vỉa hè;

- Cao độ nền tầng 01 (tầng trệt) tối đa 0,5 m so với cốt vỉa hè. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 01 tối đa là 1,8 m so với cốt vỉa hè.

3.2. Quy định xây dựng đối với đất nhà biệt thự:

a) Chỉ giới xây dựng và độ vươn ban công:

- Đối với mặt tiền chính của thửa đất: Chỉ giới xây dựng của các công trình chính lùi vào tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Độ vươn ban công tối đa là 1,5 m so với chỉ giới xây dựng.

b) Mật độ và tầng cao xây dựng:

- Mật độ xây dựng:

+ Tối đa 65% đối với các thửa đất có diện tích từ 240 m² đến 360 m²;

+ Tối đa 55% đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 360 m² đến nhỏ hơn 500 m²;

+ Tối đa 50% đối với các thửa đất có diện tích từ 500 m² đến 1.000 m²;

- Tầng cao xây dựng: Từ 01 - 03 tầng (không kể tầng hầm).

c) Chiều cao tầng và cao độ nền tầng 01 (tầng trệt):

- Chiều cao tầng 01 là 3,9 m đến 4,5m; từ tầng 2 trở lên là 3,6 m;

- Cao độ nền tầng 01 (tầng trệt) tối đa 0,5 m so với cốt vỉa hè. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ xây dựng nền tầng 01 tối đa là 1,8 m so với cốt vỉa hè; vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Số TT	Ký hiệu	Loại đất (chức năng)	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (chưa bao gồm tầng hầm và tầng kỹ thuật)	Số lô
13	Phố C1	Biệt thự	9.823,0	60	1 - 3	33
14	Phố D1	Biệt thự	13.427,5	60	1 - 3	46
15	Phố E1	Biệt thự	10.065,0	65	1 - 3	41
16	Phố C2	Biệt thự	9.029,0	65	1 - 3	37
17	Phố D2	Biệt thự	13.427,5	65	1 - 3	56
18	Phố E2	Biệt thự	11.049,0	80	1 - 3	77
19	Phố C3	Nhà ở liên kế	8.140,5	80	3 - 7	55
20	Phố D3	Nhà ở liên kế	13.427,5	80	3 - 7	96
21	Phố E3	Nhà ở liên kế	11.999,0	80	3 - 7	85
22	Phố C4	Nhà ở liên kế	6.573,9	80	3 - 7	47
23	Phố D4	Nhà ở liên kế	12.987,0	80	3 - 7	95
24	Phố E4	Nhà ở liên kế	6.845,6	80	3 - 7	49
25	Phố C5	Nhà ở liên kế	5.916,0	80	3 - 7	42
26	Phố C6	Nhà ở liên kế	4.150,0	80 - 90	3 - 7	43
27	OT1	Nhà cao tầng	9.226,0	40	20	1
28	OT2	Nhà cao tầng	6.560,0	40	20	1
29	OT3	Nhà cao tầng	43.069,0	40	40	1
30	OT4	Nhà cao tầng	47.240,8	40	40	1
		TỔNG	363.534			1.519
31	CV1	Công viên cây xanh	2.347	5	1 - 2	1
32	CV2	Công viên cây xanh	8.400	5	1 - 2	1
33	CV3	Công viên cây xanh	5.200	5	1 - 2	1
34	CV4	Công viên cây xanh	2749	5	1 - 2	1
35	CV5	Công viên cây xanh	13.264	5	1 - 2	1
36	CV6	Công viên cây xanh	4.054	5	1 - 2	1
37	CX-GT	Cây xanh giao thông	20.839			
		TỔNG	56.853			6
38	TH1	Trường mẫu giáo	1.594	40	1 - 3	1
39	TH2	Trường mầm non	586	40	1 - 3	1
40	CC1	Khu phố	200	80	1 - 3	1
41	CC2	Khu phố	139	80	1 - 3	1
		TỔNG	2.519			4
42	GT	Giao thông	197.750			
		TỔNG CỘNG	620.656			1.529

3. Quy định về chức năng.

3.1. Quy định xây dựng đối với đất nhà phố:

a) Chỉ giới xây dựng và độ vươn ban công, mái đua, ô - văng:

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô - văng so với chỉ giới đường

đỏ:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

b) Mật độ và tầng cao xây dựng:

- Mật độ xây dựng: tối đa 80%. Riêng những thửa đất có diện tích nhỏ hơn 100 m², mật độ xây dựng tối đa là 90%;
- Tầng cao xây dựng: từ 03 - 07 tầng (không kể tầng hầm).

c) Chiều cao tầng và cao độ nền tầng 01 (tầng trệt):

- Chiều cao tầng 01 là 3,9 m, từ tầng 2 trở lên là 3,6 m. Trường hợp có tầng lửng thì cốt sàn tầng 2 là 5,6 m so với cốt vỉa hè;
- Cao độ nền tầng 01 (tầng trệt) tối đa 0,5 m so với cốt vỉa hè. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 01 tối đa là 1,8 m so với cốt vỉa hè.

3.2. Quy định xây dựng đối với đất nhà biệt thự:

a) Chỉ giới xây dựng và độ vươn ban công:

- Đối với mặt tiền chính của thửa đất: Chỉ giới xây dựng của các công trình chính lùi vào tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ;
- Độ vươn ban công tối đa là 1,5 m so với chỉ giới xây dựng.

b) Mật độ và tầng cao xây dựng:

- Mật độ xây dựng:
 - + Tối đa 65% đối với các thửa đất có diện tích từ 240 m² đến 360 m²;
 - + Tối đa 55% đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 360 m² đến nhỏ hơn 500 m²;

+ Tối đa 50% đối với các thửa đất có diện tích từ 500 m² đến 1.000 m²;

- Tầng cao xây dựng: Từ 01 - 03 tầng (không kể tầng hầm).

c) Chiều cao tầng và cao độ nền tầng 01 (tầng trệt):

- Chiều cao tầng 01 là 3,9 m đến 4,5m; từ tầng 2 trở lên là 3,6 m;
- Cao độ nền tầng 01 (tầng trệt) tối đa 0,5 m so với cốt vỉa hè. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ xây dựng nền tầng 01 tối đa là 1,8 m so với cốt vỉa hè; vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0 m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

3.3. Quy định xây dựng đối với các công trình cao tầng: Đối với các khu công trình cao tầng trong khu đô thị, khi thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thiết kế đô thị và chứng chỉ quy hoạch (về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, chỉ giới xây dựng,...).

3.4. Phần ngầm dưới mặt đất: Phải đảm bảo mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của căn nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Điều 6. Yêu cầu về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm

- Các công trình, dự án đầu tư trong Khu đô thị phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp thoát nước (trạm bơm, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/ND-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành, đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng công trình

Thực hiện theo Thông tư số 09/2012 TT-BXD ngày 28/11/2012 của Bộ Xây dựng, về việc quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng, nhằm giảm tải gây ô nhiễm môi trường, giảm chi phí kết cấu nền móng, tiến độ xây dựng nhanh, giá thành thấp nhưng độ bền cao, khi xây dựng công trình, nhà ở buộc phải sử dụng vật liệu xây không nung phù hợp với từng loại kết cấu.

1. Quy định lối vào, tường rào mặt tiền tại những thửa đất nhà biệt thự:

- Chiều cao tối đa của tường rào mặt tiền là 1,8 m (trong đó phần đế cao tối đa 0,6 m), tính từ mặt vỉa hè;

- Tường rào được phép xây dựng tại ranh đất, phải được cắt vát và có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình liền kề. Riêng tường rào giáp các ranh đất lân cận có thể xây kín (đặc), và đảm bảo tính thẩm mỹ;

- Màu sơn hoặc vật liệu ốp của tường rào được sử dụng trùng với màu sơn

tường mặt ngoài căn biệt thự (màu trắng, màu xám hoặc màu xám bạc);

- Mỗi thửa đất biệt thự chỉ có duy nhất 01 (một) lối vào căn biệt thự theo quy hoạch, có chiều rộng là 4,0 m, được làm bằng bê tông nhựa nóng vào tới chỉ giới đường đỏ;

- Nghiêm cấm chủ sở hữu mở bất cứ lối vào nào khác trên vỉa hè.

2. Quy định khi triển khai xây dựng nhà: Nghiêm cấm thay đổi hiện trạng border đường, hoặc sử dụng vỉa hè đá granite để trộn hồ, bê tông, hay di chuyển các loại xe (vận chuyển vật liệu) lên trên vỉa hè hoặc dùng vào các việc khác có tính chất tương tự làm mặt đá granite bị dơ, trầy, xước, bể. Nếu chủ sở hữu trộn hồ trên mặt đá granite vỉa hè phải lót tấm bạt nhưng phải đảm bảo an toàn mặt đá granite không bị dơ, trầy, xước, bể.

3. Quy định mái nhà, màu mái ngói khi lợp:

- Không được đổ mái bằng, phải tạo mái dốc lợp mái ngói hoặc mái đúc bê tông cốt thép và dán ngói;

- Đối với những thửa đất nhà phố, biệt thự thuộc dãy phân lô A, dãy phân lô B, dãy phân lô N2, dãy phân lô N3 (chỉ những thửa đất N3 có số chẵn) quy định màu ngói phải lợp là màu đỏ (màu gạch đỏ truyền thống);

- Đối với những thửa đất nhà phố, biệt thự thuộc dãy phân lô C, dãy phân lô D, dãy phân lô E, dãy phân lô N3 (chỉ những thửa đất N3 có số lẻ), dãy phân lô N4, dãy phân lô N5 quy định màu ngói phải lợp là màu xám đậm hoặc màu xanh đậm;

4. Quy định về màu sắc đối với mặt tiền, mặt bên của nhà, công trình: Chỉ được sử dụng màu sơn hoặc vật liệu ốp (gạch, đá,...) là màu trắng, màu xám hoặc màu xám bạc.

5. Quy định gắn biển số nhà, công trình:

- Đối với những thửa đất nhà phố, biển số nhà được gắn tại tường bên trái (theo chiều từ phía ngoài nhìn vào nhà), cạnh cửa đi chính của căn nhà, ở vị trí chiều cao là 2,0m tính từ mặt vỉa hè đá granite;

- Đối với những thửa đất nhà biệt thự, biển số nhà được gắn tại cột trụ cổng chính, phía bên trái (theo chiều từ phía ngoài nhìn vào nhà).

6. Quy định quy cách và cấu tạo biển số nhà:

- Màu sắc và chất liệu: Các loại biển đều có nền màu vàng đồng, chữ và số màu đen, đường chỉ viền màu đen;

- Kích thước của biển số nhà (chiều rộng x chiều cao): 25 cm x 20 cm.

Điều 8. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn:

1. Đối với công viên cây xanh công cộng, cây xanh đường phố:

- Bố trí các công viên vườn hoa kết hợp sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp với QCVN 01: 2008/BXD;

- Khuyến khích phát triển kiến trúc cảnh quan tại nơi có di tích văn hóa cần bảo tồn như khu vực Miếu, Chùa trong Khu đô thị;
- Tổ chức cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất. Mật độ xây dựng tối đa là 5% mật độ xây dựng thấp tạo không gian thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;
- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường, đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;
- Cấm lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng);
- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, cấm thay đổi diện mạo tự nhiên;
- Việc xây dựng công viên, vườn hoa, trồng cây xanh theo quy hoạch đô thị phải đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn, môi trường đô thị; không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, trên không, dưới mặt đất;
- Không được lấn chiếm hồ, mặt nước tự nhiên hoặc thay đổi các đặc điểm địa hình khác, gây ảnh hưởng xấu đến điều kiện tự nhiên và cảnh quan đô thị.

2. Đối với sân vườn: Tại các khu biệt thự, khu nhà cao tầng dọc biển có mật độ xây dựng phải đảm bảo đúng như quy hoạch chi tiết được phê duyệt để tạo không gian rộng thoáng, trồng cây xanh sân vườn góp phần tăng mảng xanh cho Khu đô thị.

3. Đối với không gian mở, điểm nhấn của Khu đô thị:

- Không gian kiến trúc cảnh quan trong Khu đô thị phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đã được phê duyệt;
- Các trục không gian điểm nhấn, giao thông chính, không gian mở đã được phê duyệt trong quy hoạch cần được kiểm soát đặc biệt, đảm bảo tối đa điều kiện để thực hiện theo quy hoạch;
- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh;
- Khi triển khai các hạng mục công trình cao tầng trong khu quy hoạch phải được nghiên cứu về thiết kế đô thị kỹ lưỡng, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan cho các trục giao thông chính, điểm nhấn đô thị, không gian mở, công viên cây xanh như: Khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng đối với từng tuyến đường, từng loại công trình; các chủng loại cây trồng ven đường, gạch lát hè, bó vỉa, đèn đường. Cần tận dụng tối đa vật liệu, cây trồng địa phương;
- Tại các tuyến chính, trục đường chính của Khu đô thị, khu vực trung tâm: việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến;
- Các tiện ích trong Khu đô thị như: Ghế ngồi nghỉ, tuyến đường dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, bảng hiệu, bảng chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ

quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng, các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc triển khai thực hiện và quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết có trách nhiệm phối hợp Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Trong trường hợp đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong Khu đô thị cần phản ánh đến Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 10. Hiệu lực của Quy định

Quy định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Các nội dung không quy định trong Quy định này sẽ áp dụng theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam; Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết được phê duyệt và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 11. 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./.

CHỦ TỊCH



Lê Tiến Phương