

Số: 2528 /QĐ-UBND

*Phan Thiết, ngày 29 tháng 4 năm 2020*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc  
dự án Khu đô thị du lịch Biển Phan Thiết, phường Phú Thủy,  
thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2019;

Căn cứ Luật số 35/2019/QH14 của Quốc hội ngày 01/01/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06/4/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

Căn cứ Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Biển Phan Thiết;

Căn cứ Công văn số 506/SXD-QHKT ngày 03/3/2020 của Sở Xây dựng về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị du lịch Biển Phan Thiết tại phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Công văn số 900/STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Có ý kiến góp ý về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết thuộc dự án Khu đô thị du lịch Biển Phan Thiết;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Thiết tại Tờ trình số 57/TTr-QLĐT ngày 22/4/2020,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, điều chỉnh tại Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06/4/2015, Quyết định 2631/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 và ban hành Quy định quản lý tại Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 25/12/2015, cụ thể như sau:

**1.** Điều chỉnh bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất tại Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 như sau:

**Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất**

S T T	Loại đất	Theo Quyết định 2631/QĐ-UBND		Quy hoạch điều chỉnh		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Đất ở kết hợp thương mại - dịch vụ	38,7315	59,99	38,7694	60,05	Dự án Rang Dong Luxury Apartment Tower: 2,431ha.
2	Đất giao thông	19,8692	30,77	19,8690	30,77	Dự án Rang Dong Luxury Apartment Tower: 0,069ha.
3	Đất công viên cây xanh, cây xanh giao thông	5,7130	8,85	5,6753	8,79	
4	Đất công cộng (nhà trẻ, mầm non, sinh hoạt khu phố)	0,2519	0,39	0,2519	0,39	
<b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b>		<b>64,0656</b>	<b>100</b>	<b>64,5656</b>	<b>100,00</b>	

*(Nội dung cụ thể tại bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phân lô kèm theo)*

**2.** Điều chỉnh Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 3672/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 và Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 như sau:

**2.1.** Nội dung tại tiết a điểm 2.6 khoản 2 Điều 1 Quyết định 2631/QĐ-UBND:

Từ: “- *Chỉ giới xây dựng:*

+ *Đối với nhà ở trên 01 lô đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; trường hợp có nhu cầu về thiết kế tạo không gian kiến trúc, cảnh quan thì được phép lùi tối đa 0,5m so với chỉ giới đường đỏ;”*

Thành: “- *Chỉ giới xây dựng:*

+ Đối với nhà ở trên 01 lô đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (không được phép tạo khoảng lùi);”

**2.2. Nội dung tại tiết c điểm 2.6 khoản 2 Điều 1 Quyết định 2631/QĐ-UBND:**

Từ: “...

- Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) tối đa 0,15m (so với cốt mép trong nền vỉa hè). Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 1 tối đa là 2,2m so với cốt nền mép trong vỉa hè.”

Thành: “...

- Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí giao đất) tối đa 0,15m. Đối với trường hợp gộp từ 2 lô trở lên cùng 1 mặt tiền đường có tạo sân trước khoảng lùi tối thiểu 3,0m thì cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) cho phép tối đa 0,5m so với cốt vỉa hè. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 1 tối đa là 2,2m so với cốt vỉa hè.”

**2.3. Nội dung tại tiết c điểm 3.2 khoản 3 Điều 5 Quyết định 3762/QĐ-UBND:**

Từ: “- Chiều cao tầng 1 là 3,9m đến 4,5m; từ tầng 2 trở lên là 3,6m.

- Cao độ nền tầng 01(tầng trệt) tối đa 0,5m 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 1,8m so với cốt vỉa hè; vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0m để đảm bảo an toàn khi ra vào.”

Thành: “- Chiều cao tầng 1 là 3,9m đến 4,5m; từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp có tầng lửng thì cốt sàn tầng 2 là 6,5m so với cốt vỉa hè.

- Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí giao đất) là 0,5m. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 1 tối đa là 1,8m so với cốt vỉa hè; vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m để bảo đảm an toàn khi ra vào.”

**2.4. Bổ sung quy định về công trình xây dựng trên lô đất có diện tích đất từ 3000 m<sup>2</sup> trở lên tại điểm 3.2 khoản 3 Điều 5 Quyết định 3762/QĐ-UBND như sau:**

“...

d) Đối với công trình xây dựng trên lô đất có diện tích đất từ 3.000 m<sup>2</sup> trở lên:

- Chiều cao tầng 1 tối đa là 4,8m, từ tầng 2 trở lên tối đa là 4,5m. Nếu có tầng lửng thì cốt sàn tầng 2 tối đa là 6,5m so với cốt vỉa hè.

- Cao độ nền tầng 1 (tầng trệt) cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí giao đất) là 0,5m. Trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm hoặc nửa hầm thì cao độ nền tầng 1 tối đa là 3,4m so với cốt vỉa hè.”

**2.5.** Điều chỉnh quy định số tầng cao tại Phụ lục điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất đính kèm Quyết định 2631/QĐ-UBND như sau:

*Quy định số tầng của công trình Lâu dài: từ 3 đến 7 tầng.*

**2.6.** Nội dung tại khoản 1 Điều 7 Quyết định 3762/QĐ-UBND:

Từ: “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 1,8m (trong đó phần đế cao tối đa 0,6m), 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;

- ...

- Mỗi thửa đất biệt thự chỉ có duy nhất 01 (một) lối vào căn biệt thự theo quy hoạch, có chiều rộng là 4,0m, 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.”

Thành: “1. Quy định đối với tường rào và lối vào của từng lô đất:

- Đối với nhà phố gộp từ 02 lô trở lên và các lô biệt thự: Chiều cao tường rào tối đa 3,0m, trong đó phần tường rào xây kín cao tối đa 0,6m tính từ cốt vỉa hè.

- Đối với các công trình xây dựng trên lô đất có diện tích đất từ 3.000m<sup>2</sup> trở lên: chiều cao tường rào tối đa 5,0m, trong đó phần tường rào xây kín cao tối đa 1,0m tính từ cốt vỉa hè.

- Tường rào phải có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng phù hợp với kiến trúc của công trình chính. Tường rào giáp các ranh lô đất lân cận có thể xây kín (đặc).

- Đối với các lô đất chưa xây dựng nhà ở mà có nhu cầu xây dựng ranh để giữ đất thì chiều cao tường rào tối đa 1m và không được làm nhà tạm hoặc nhà tiền chế trên lô đất.

- ...

- Đối với lối vào của những căn biệt thự: Mỗi thửa đất biệt thự chỉ có 01 (một) lối vào theo quy hoạch, có chiều rộng là 4m, được làm bằng đá granite vào tới chỉ giới đường đỏ.

- Nghiêm cấm mở bất cứ lối vào nào khác trên vỉa hè đá granite.”

**2.7.** Bổ sung quy định về mặt ngoài ngôi nhà tại khoản 4 Điều 7 Quyết định 3762/QĐ-UBND như sau:

“ ...

*Đối với các công trình xây dựng trên lô đất có diện tích đất từ 3000m<sup>2</sup> trở lên, màu sắc có thể thay đổi phù hợp với kiến trúc công trình để tạo điểm nhấn cho khu đô thị.”*

**Điều 2.** Ngoài nội dung được điều chỉnh tại Quyết định này, các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06/4/2015, Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 01/10/2018 và Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố Phan Thiết chịu trách nhiệm kiểm tra và xác nhận hồ sơ thiết kế quy hoạch điều chỉnh kèm theo.

2. UBND phường Phú Thủy có trách nhiệm:

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết và Công ty TNHH Khu nghỉ mát Phan Thiết triển khai công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố, công khai thực hiện theo quy định.

- Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra, quản lý chặt chẽ và hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh.

3. Công ty TNHH Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết và Công ty TNHH Khu nghỉ mát Phan Thiết có trách nhiệm:

- Chủ động phối hợp với UBND phường Phú Thủy triển khai công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan của tỉnh để được hướng dẫn, cập nhật biến động đất đai của dự án; nộp tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (nếu có).

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Phú Thủy, Tổng giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết, Tổng giám đốc Công ty TNHH Khu nghỉ mát Phan

Thiết và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận :***

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài chính;
- Sở VHTT&Du lịch;
- CT, PCT UBND Tp;
- Chánh Vp, Phó VP (ĐT);
- Lưu: VT, QHĐĐ, QHĐT (...).

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hồng Hải**