

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN**

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

Số: /QĐ-UBND

Tây Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã
Bình Thành năm 2020

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch

xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4431/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Bình Thành năm 2020;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 209/TTr-KTHT ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Bình Thành năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Bình Thành năm 2020, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Bình Thành năm 2020.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

- Địa điểm: Xã Bình Thành, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định; có giới cận:

+ Phía Đông: Giáp kênh Văn Phong và ruộng lúa;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp Quốc lộ 19B, khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và ruộng lúa.

- Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng 165.544,6m² (16,55 ha).

Tổng dân số dự kiến 1.836 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Triển khai quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, xác lập quy mô quỹ đất, đáp ứng nhu cầu đất ở và công trình công cộng cho người dân; tạo nguồn tài chính để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời góp phần chỉnh trang cảnh quan khu vực.

- Quy hoạch xây dựng đảm bảo đồng bộ với khu dân cư hiện hữu về kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Khu dân cư có tổng diện tích đất quy hoạch là 165.544,6m²; cơ cấu sử dụng đất quy hoạch cụ thể như sau:

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Diện tích quy hoạch			165.544,6	100,00
1	Đất ở đô thị	ODT	49.517,7	29,91
1.1	Đất ở xây dựng nhà liên kế (454 lô)	LK	48.963,7	
1.2	Đất ở tái định cư (5 lô)	TDC	554,0	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng		7.202,0	4,35
2.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	DSH	3.601,0	
2.2	Đất giáo dục (Trường mẫu giáo)	MG	3.601,0	
3	Đất cây xanh	CX	32.494,8	19,63
3.1	Đất cây xanh công cộng	CXCC	21.535,9	
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	10.958,9	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	76.330,1	46,11
4.1	Đất bãi đậu xe	BDX	5.167,5	
4.2	Mương hạ tầng kỹ thuật		525,7	
4.3	Khu xử lý nước thải	DRA	120,0	
4.4	Đường giao thông		70.516,9	

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định có liên quan, cụ thể:

5.1. Đất ở xây dựng nhà liên kế và tái định cư

5.1.1. Quy định cụ thể về kiến trúc

- Quy định về cote chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2 - 5: 3,6m.

+ Chiều cao tầng tum: 3m.

- Cote xây dựng nền nhà cao 0,2m so với cote vỉa hè.

- Tầng tum mái không được xây dựng >30% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Đối với trường hợp nhà xây dựng có tầng lửng thì tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn xây dựng tầng lửng không quá 65% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Từ độ cao 3,5m trở lên (tính từ cote vỉa hè): Ban công, mái đón, xê-nô hay các bộ phận khác của nhà được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định như sau:

+ Vươn ra tối đa 1,4m đối với nhà có mặt hướng về đường ĐS1, ĐS7, ĐS17, ĐS2, ĐS8, ĐS10, ĐS4, ĐS5.

+ Vươn ra tối đa 1,2m đối với nhà có mặt hướng về đường ĐS3, ĐS9, ĐS11, ĐS13, ĐS15, ĐS6.

- Mặt sau của 2 dãy nhà đối lưng nhau thì phải có khoảng lùi phía sau nhà tối thiểu 2m so với biên lô đất.

- Mặt sau của 2 dãy nhà đối lưng nhau được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió. Ranh giới mặt sau của lô đất được phép xây dựng tường kín cao trên 2m.

- Mái đón, xê-nô không được sử dụng làm ban công, bầy chậu cảnh hoặc các vật thể kiến trúc khác. Ban công được phép vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định nhưng không được tạo thành buồng phòng hoặc logia.

- Các bộ phận ngầm dưới đất của nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ hoặc biên lô đất (kể cả phần móng).

5.1.2. Mật độ xây dựng từ 68% đến 90% theo diện tích từng lô đất. Tầng cao tối đa: 05 tầng.

5.1.3. Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất.

5.2. Đất công trình dịch vụ công cộng

- Đất nhà sinh hoạt cộng đồng: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa: 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần; chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

- Đất trường mẫu giáo: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa: 03 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần; chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

5.3. Đất cây xanh

- Cây xanh công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa: 01 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cây xanh chuyên dụng: không được xây dựng công trình.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

6.1.1. Quy hoạch san nền:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với cao độ của đồ án quy hoạch chung và cao độ hiện trạng của khu vực xung quanh. Bên trong khu đất san nền có độ dốc từ 0,1% đến < 1%, hướng dốc san nền từ Tây Bắc về phía Đông Nam, cao độ quy hoạch điểm cao nhất +26.90m, điểm thấp nhất +24.50m.

6.1.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa cho dự án thiết kế tự chảy và thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các tuyến đường nội bộ, bố trí tuyến cống

BTLT DΦ600- DΦ1200 để thu gom nước mưa, chảy về phía Đông, xả ra vị trí thoát nước hiện trạng.

6.2. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với quốc lộ 19B (theo nút đầu nối hiện trạng) bằng tuyến đường có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới quy định như sau:

- + Đường DS1 có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).
- + Đường DS3 có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS5 có lộ giới 15,5m (3,5m - 7m - 3,5m - 1,5m).
- + Đường DS7 có lộ giới 19,5m (4m - 10m - 4m - 1,5m).
- + Đường DS9 (từ đường DS2 đến đường DS6) có lộ giới 16,5m (6m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS9 (từ đường DS6 đến đường DS10) có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS11 có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS13 (từ đường DS2 đến đường DS4 và từ đường DS6 đến đường DS8) có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS13 (từ đường DS4 đến đường DS6) có lộ giới 16,5m (3,5m - 7m - 6m).
- + Đường DS15 có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).
- + Đường DS17 có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).
- + Đường DS2 có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).
- + Đường DS4 có lộ giới 15,8m đến 21,1m (5,3m đến 10,6m - 7m - 3,5m, lộ giới thay đổi theo chiều rộng vỉa hè (từ lề đường đến biên đất nhà dân hiện trạng)).

+ Đường DS6 có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).

+ Đường DS8 có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).

+ Đường DS10 có lộ giới 18m (4m - 10m - 4m).

6.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước cho khu quy hoạch khoảng 271m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Quy hoạch đầu nối với đường ống cấp nước ở phía Nam khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy: Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

6.4. Cấp điện

- Nguồn cấp cho khu vực dự kiến lấy từ lưới điện 22kV ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 1.233kVA. Xây hệ thống cáp điện và chiếu sáng đi ngầm.

6.5. Thông tin liên lạc: Xây dựng hệ thống đường ống đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đầu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

6.6. Vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải của dự án 188m³/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến công đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình và tự chảy về phía Đông của khu quy hoạch; nước thải được xử lý tại khu xử lý nước thải trước khi xả ra môi trường.

- Quản lý chất thải rắn: Tổng khối lượng chất thải rắn 1,65 tấn/ngày.đêm. Chất thải rắn được thu gom, xử lý theo quy định.

7. Quy định quản lý xây dựng: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Quyết định này làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, kết cấu hạ tầng kỹ thuật; quản lý xây dựng theo quy hoạch và các việc khác có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước.

- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho Sở Xây dựng tỉnh, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Ủy ban nhân dân xã Bình Thành để lưu trữ, quản lý hồ sơ theo quy định.

- Mọi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt phải lập đầy đủ thủ tục thông qua cơ quan chức năng thẩm định, trình duyệt mới được thực hiện.

- Đơn vị tư vấn thiết kế Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Phương Việt Quy Nhơn chịu trách nhiệm về số liệu và tính toán thiết kế đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Thành và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Khánh