

**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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Khu trung tâm xã Bình Thuận**

### **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 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*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 UBND 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 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 Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn tỉnh Bình Định đến năm 2035;*

*Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh 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 5201/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Khu trung tâm xã Bình Thuận;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 290/TTr-KTHT ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Khu trung tâm xã Bình Thuận.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Khu trung tâm xã Bình Thuận, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư Khu trung tâm xã Bình Thuận.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu đất quy hoạch:**

**2.1. Phạm vi ranh giới:** Tại xã Bình Thuận, huyện Tây Sơn; có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường tỉnh ĐT 638;
- Phía Tây giáp: Đồng ruộng và khu dân cư hiện hữu thôn Hòa Mỹ;
- Phía Nam giáp: Đồng ruộng;
- Phía Bắc giáp: Đường huyện ĐH 27.

**2.2. Quy mô:** Tổng diện tích quy hoạch 78.214,77m<sup>2</sup>, với dân số dự kiến khoảng 776 người.

**3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương; mở rộng các khu dân cư trên địa bàn xã nói chung và trung tâm xã nói riêng với mục đích giải quyết nhu cầu nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

- 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 78.214,77m<sup>2</sup>; cơ cấu sử dụng đất quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Thành phần đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô	39.469,10	50,46%
2	Đất công trình công cộng	2.631,10	3,36%
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	32.477,57	41,52%
4	Đất công viên - cây xanh	3.637,00	4,66%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>78.214,77</b>	<b>100,00%</b>

## 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với nhà ở

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

#### 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 ĐT 638, ĐS1, ĐS4 (đoạn từ đường ĐS3 đến ĐS1), ĐS6, ĐS7.

+ Vươn ra tối đa 1,2m đối với nhà có mặt hướng về đường ĐS2, ĐS5, ĐS9.

+ Vươn ra tối đa 0,9m đối với nhà có mặt hướng về đường ĐS3, ĐS4 (đoạn từ đường ĐS1 đến ranh quy hoạch), ĐS8.

- 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 58% đến 79% 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 công cộng**

Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa: 01 tầng; chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ đường ĐS9.

### **5.3. Đất công viên - cây xanh**

- Đối với đất công viên (CV-CX): Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa: 01 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cây xanh chuyên dụng (CX-01,02): Không được xây dựng công trình.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật**

6.1.1. San nền: Cao độ san nền được thiết kế phù hợp với cao độ hiện trạng. Bên trong khu đất san nền có độ dốc từ 0,5% đến < 1%; hướng dốc san nền từ hướng Bắc đến hướng Nam; cao độ quy hoạch điểm cao nhất +28.00m, điểm thấp nhất +25,35m.

### **6.1.2. Thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước mưa 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 Φ600 - Φ800, cống qua đường BTLT Φ600 và các hố ga để thu gom nước mưa, xả ra 2 vị trí cửa xả tại phía Tây và Tây Nam của khu vực quy hoạch.

### **6.2. Giao thông**

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường ĐT 638 thiết kế đường ĐS6 và ĐS7 có lộ giới 18m (4,5m - 9m - 4,5m). Đầu nối với đường ĐH 27 thiết kế đường ĐS1 có lộ giới 18m (4,5m - 9m - 4,5m).

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

+ Đường ĐS2 có lộ giới 15m (4m - 7m - 4m).

+ Đường ĐS3 có lộ giới 12m (1m - 7m - 4m).

+ Đường ĐS4 (đoạn từ đường ĐS3 đến ĐS1) có lộ giới 17m (4,5m - 8m - 4,5m).

+ Đường ĐS4 (đoạn từ đường ĐS1 đến ranh quy hoạch) có lộ giới 12m (3m - 6m - 3m).

+ Đường ĐS5 có lộ giới 15m (4m - 7m - 4m).

+ Đường DS8 có lộ giới 12m (3m - 6m - 3m).

+ Đường DS9 có lộ giới 15m (4m - 7m - 4m).

### **6.3. Cấp nước**

- Nguồn nước: Đầu nối với tuyến ống cấp nước chung của huyện (tại vị trí phía Bắc khu vực quy hoạch).

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

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 93,25m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

### **6.4. Cấp điện**

- Nguồn cấp cho khu vực dự kiến lấy từ lưới điện 22kV vị trí phía Bắc khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch khoảng 116,4kW. Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi nổi.

**6.5. Thông tin liên lạc:** Sử dụng cáp đi nổi theo các trụ điện dọc tuyến đường để cấp cho khu dân cư.

### **6.6. Vệ sinh môi trường**

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt khoảng 74,6m<sup>3</sup>/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 sinh hoạt của các hộ gia đình, được xử lý đạt quy định tại hệ thống xử lý nước thải chung (phía Tây) trước khi xả ra khu vực quy định.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của huyện theo quy định. Tổng khối lượng chất thải rắn 0,8 tấn/ngày.đêm.

**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.

- Ủy ban nhân dân xã Bình Thuận 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 các cơ quan, đơn vị có liên quan 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 tổng hợp Hoàng Lê 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Thuận 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**