

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

----- **CHỖ** -----

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ TẠI XÃ CANH VINH, HUYỆN VÂN CANH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1996 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 06
năm 2023 của UBND tỉnh)*

**Cơ quan thẩm định
SỞ XÂY DỰNG**

**Chủ đầu tư
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT TỈNH**

**Đơn vị tư vấn
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG
PHƯƠNG VIỆT QUY NHƠN**

Phần I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 07/06/2023.

2. Ngoài các nội dung trong Quy định này, việc quản lý thực hiện quy hoạch phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Khu vực quy hoạch thuộc xã Canh Vinh, huyện Vân Canh.

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 19C ;
- Phía Nam giáp: Kè sông Hà Thanh;
- Phía Đông giáp: Suối và điểm dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đường ĐT.638 (đường phía Tây tỉnh);
- Tổng quy mô diện tích lập quy hoạch: **263.464,3 m²**.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất.

1. Quy hoạch sử dụng đất

- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 3.044 người.
- Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở xây dựng nhà liền kề	84.086,60	31,92
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	34.038,20	12,92
2.1	Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng	502,00	
2.2	Đất giáo dục	10.587,20	
	<i>Trường tiểu học</i>	5.290,20	
	<i>Trường mầm non</i>	5.297,00	
2.3	Đất xây dựng trạm y tế	502,00	
2.4	Đất thể dục thể thao	2.570,20	

2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.606,80	
2.6	Đất thương mại (Chợ - Trung tâm thương mại)	3.270,00	
3	Đất công trình thương mại dịch vụ (*)	9.132,80	3,47
4	Đất cây xanh chuyên dụng	13.099,40	4,97
5	Đất giao thông	112.212,00	42,59
6	Đất bãi đỗ xe	5.994,40	2,27
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	4.900,90	1,86
7.1	Đất hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng	1.413,00	
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	344,00	
7.3	Đất mương thoát nước	3.143,90	
	Tổng cộng	263.464,30	100,00

(*) Đối với khu chức năng thương mại, dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, Showroom trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

- Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo lô (nền) để thu ngân sách (không đầu tư xây dựng nhà).

1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Khi tiến hành lập dự án đầu tư và xây dựng công trình cần thực hiện một số quy định về quản lý quy hoạch – kiến trúc như sau:

a) Đất ở xây dựng nhà liền kề :

+ Mật độ xây dựng tối đa: tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD – Bảng 2.8, Mục 2.6.3. Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép đối với nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà độc lập).

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Trùng với CGĐĐ ở các tuyến đường tiếp giáp; CGXD cạnh biên sau lùi vào tối thiểu 2m đối với lô đất có chiều dài $\geq 18\text{m}$; CGXD cạnh biên sau lùi vào tối thiểu 1,5m đối với lô đất có chiều dài $< 18\text{m}$ (thể hiện cụ thể trên bản vẽ CGXD-CGĐĐ).

b) Đất xây dựng trường mầm non: Trường mầm non hiện trạng nếu có cải tạo hoặc xây mới phải tuân thủ theo đúng quy định của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Lùi tối thiểu 4m so với CGĐĐ ở các tuyến đường tiếp giáp, các cạnh biên còn lại CGXD lùi 3m.

c) Đất xây dựng trường tiểu học:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Lùi tối thiểu 4m so với CGĐĐ ở các tuyến đường tiếp giáp, các cạnh biên còn lại CGXD lùi tối thiểu 3m.

d) Đất xây dựng công trình sinh hoạt cộng đồng:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD trùng với CGĐĐ và các cạnh biên còn lại của lô đất.

e) Đất xây dựng trạm y tế:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD trùng với CGĐĐ và các biên còn lại của lô đất.

f) Đất thương mại (Chợ - trung tâm thương mại):

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Lùi tối thiểu 4m so với CGĐĐ ở tuyến đường tiếp giáp lộ giới 19.5m, các hướng còn lại CGXD lùi tối thiểu 3m so với CGĐĐ và các biên còn lại của lô đất.

g) Đất thương mại, dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng tối đa: tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD – Bảng 2.10, Mục 2.6.3. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD – Mục 2.6.3.

+ Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Lùi tối thiểu 6m so với CGĐĐ ở các tuyến đường tiếp giáp, các hướng còn lại lùi tối thiểu 3m so CGĐĐ và các biên còn lại của lô đất.

h) Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.
- + Chỉ giới xây dựng (CGXD), Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): CGXD Trùng với CGĐĐ tuyến đường tiếp giáp và các biên còn lại của lô đất.

i) Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

- + 1,4m đối với lô đất có lộ giới đường $> 15m$.
- + 1,2m đối với lô đất có lộ giới đường $\geq 12 \div 15m$.
- + 0,9m đối với lô đất có lộ giới đường $\geq 7 \div 12m$.
- + 0,5m đối với lô đất có lộ giới đường $\geq 5 \div 7m$.
- + 0m đối với lô đất có lộ giới đường $< 5m$.

k) Thiết kế mặt cắt và cao độ:

+ Thống nhất cốt tầng 1 là 4,2m, tầng 2 là 3,8m các tầng còn lại trở lên là 3,6m trên một trục đường, mái cao không quá 2.1m, đối với nhà có hầm để xe thì cốt tầng 1 là 5,4m. Những độ cao có cấu tạo khác nhau phải đảm bảo những yếu tố cân đối về kiểu dáng và màu sắc hài hòa.

+ Cốt nền nhà ở liền kề: thống nhất cùng độ cao và không quá 0,2m so với cao độ vỉa hè ngay trước thềm nhà.

+ Cốt nền công trình công cộng – dịch vụ: thống nhất cùng cốt và không quá 0,3m so với cốt vỉa hè ngay trước thềm nhà.

3. Mỹ quan đô thị:

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ, không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

- Màu sắc công trình: không sử dụng màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ; không sử dụng quá nhiều màu trên một công trình hoặc trang trí chi tiết rườm rà, gây phản cảm.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí sặc sỡ quá $\geq 1/3$ diện tích mặt tiền và các chi tiết trang trí rườm rà.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời;

- Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất.

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

- Các thiết bị điện như ăng-ten truyền hình, thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước hoặc các thiết bị khác nếu lắp đặt trong phạm vi ranh giới lô đất phải đảm bảo ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các ngôi nhà liền kề, đảm bảo các quy định chuyên ngành và được các cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép.

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

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

- Ở mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo

- Không sử dụng vật liệu và biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Có giải pháp phòng chống môi mọt cho các công trình xây mới.

- Không được sử dụng mái vẩy, mái tạm, hạn chế bố trí sân phơi quần áo tại mặt tiền nhà.

- Khuyến khích nhà ở xây dựng với hình thức hiện đại kết hợp với mái dốc truyền thống; Vật liệu mái nên sử dụng các loại thông dụng và có màu sắc tươi, sáng. Hạn chế sử dụng màu sắc quá chói.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận kết cấu ngầm dưới đất của công trình không vượt quá ranh giới khu đất.

4. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- a) Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

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

5. Các quy định khác:

- a. Bảng hiệu, bảng quảng cáo:

- Đối với các biển hiệu, bảng quảng cáo gắn trên công trình có sẵn, phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, thống nhất nội dung trước khi lắp đặt.

- Đối với các biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích dưới 20m², việc lắp đặt trên công trình có sẵn được quy định như sau:

- + Khi lắp đặt tại cao độ dưới sàn tầng 01 (< 4,0m): Việc lắp đặt bảng hiệu, bảng quảng cáo đảm bảo ốp sát tường mặt tiền ngôi nhà, không vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,1m.

- + Khi đặt tại ban công ngôi nhà (≥4,0m): việc lắp đặt bảng hiệu, bảng quảng cáo phải đảm bảo độ vươn ra so với ban công không quá 0,1m và phải phù hợp với mặt tiền nhà, có thể kết hợp hài hòa với các thành phần cấu tạo mặt đứng của nhà hoặc trải rộng hết mặt tiền nhà.

- b. An toàn điện: các công trình công cộng, nhà ở phải bảo đảm quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- c. An toàn giao thông:

- Các công trình kiến trúc tại các điểm giao nhau của các tuyến giao thông phải bảo đảm không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho người tham gia giao thông.

- Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

- Thiết kế các tiện tích trên đường, vỉa hè,...đảm bảo sử dụng cho người khuyết tật.

e. Phòng cháy chữa cháy: các công trình thuộc danh mục phải lập hồ sơ thiết kế PCCC phải thực hiện theo quy định của Luật PCCC và các quy định có liên quan.

Phần II

CÁC YÊU CẦU VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

Cao độ san nền quy hoạch theo cao độ đường ĐT638 ở phía Tây và số liệu tính toán tiêu thoát lũ của khu vực, hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, cao độ quy hoạch san nền trung bình 15,00m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thoát nước bên ngoài: Bố trí tuyến kênh thoát nước rộng 10m để thu nước từ cống hiện trạng trên tuyến QL19C; bố trí tuyến mương B=2,0m dọc theo ranh giới quy hoạch ở phía Bắc để thu nước khu dân cư hiện trạng thoát về tuyến kênh quy hoạch ở phía Đông

- Thoát nước nội bộ: Được chia làm 02 lưu vực:

+ Lưu vực phía Bắc: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn D600-D1200, thoát về kênh thoát nước ở phía Đông.

+ Lưu vực phía Nam: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn D600-D1500, thoát về phía Nam xả sông Hà Thanh.

4.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đấu nối với đường ĐT638 ở phía Tây tại Km 130+273 bằng tuyến đường lộ giới 30,0m (6,0m-8,0m-2,0m-8,0m-6,0m).

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 16,0m (4,5m-7,0m-4,5m); 17,5m (4,5m-7,0m-6,0m); 18,0m (4,5m-9,0m-4,5m); 19,5m (4,5m-9,0m-6,0m).

4.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đấu nối với đường ống cấp nước trên tuyến Quốc lộ 19C ở phía Bắc và đường ống trên tuyến ĐT638 ở phía Tây.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt 602m³/ngày đêm.

- 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 nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

4.4. Cấp điện:

- Nguồn cấp điện lấy từ tuyến điện 22Kv hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện khu quy hoạch khoảng 2.444kVA, xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

4.5. 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 đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

4.6. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 402m³/ngày đêm.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tuyến cống đi trên vỉa hè, thu gom nước thải sinh hoạt các hộ gia đình, tự chảy về khu xử lý nước thải ở phía Nam khu quy hoạch.

b) Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn để xử lý theo dịch vụ vệ sinh môi trường của UBND huyện Vân Canh.

5. Chỉ giới đường đỏ - định vị tim đường:

a) Chỉ giới đường đỏ: được xác định theo lộ giới đường, được thể hiện cụ thể trên bản vẽ quy hoạch.

- Định vị tim đường: tim đường được xác định bằng tọa độ tại các điểm tim đường giao nhau được thông kê trong bản vẽ theo hệ tọa độ VN 2.000, múi chiếu 30.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho UBND tỉnh, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện Quy định này và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư xây dựng các công trình phải công bố các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và nội dung Quy định này để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất biết trước khi thực hiện.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.