

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
Tây Bình 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 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; Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 4430/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện về phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Bình năm 2020;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 342/TTr-KTHT ngày 26 tháng 8 năm 2022 về việc đề nghị phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Bình năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tây Bình 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 Tây Bình năm 2020.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch:

- Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch tại thôn Mỹ An, xã Tây Bình, huyện Tây Sơn, gồm 02 phân khu; có ranh giới cụ thể:

+ Phân khu số 01, có diện tích: 70.545,0m²; giới cận: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 19B, phía Tây giáp đất lúa và khu dân cư hiện trạng, phía Nam giáp khu dân cư chợ Mỹ Yên, phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

+ Phân khu số 02, có diện tích: 70.446,0m²; giới cận: Phía Đông giáp đất lúa và khu dân cư hiện trạng, phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, phía Nam giáp đường ĐT 638, phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

- Tổng diện tích quy hoạch (bao gồm 02 phân khu): 140.991,0m², với tổng dân số dự kiến 1.432 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai quy hoạch chi tiết các khu 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

4.1. Phân khu số 1: Diện tích quy hoạch 70.545,0m²; đất đai được bố trí như sau:

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở đô thị	19.596,2	27,78
1.1	Đất ở liên kế	18.808,7	
1.2	Đất ở tái định cư	787,5	
2	Đất thương mại - dịch vụ	2.273,9	3,22
3	Đất cây xanh công cộng	4.392,5	6,23
4	Đất mặt nước	2.100,9	2,98
5	Đất cây xanh cách ly	4.134,8	5,86
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	1.081,3	1,53
7	Đất hạ tầng giao thông và taluy	36.965,4	52,40
7.1	Bãi đậu xe	1.932,1	
7.2	Đường dự kiến đấu nối	2.734,1	
7.2	Đường giao thông và taluy	32.299,2	
Tổng cộng		70.545,0	100,00

4.2. Phân khu số 2: Diện tích quy hoạch 70.446,0m²; đất đai được bố trí như sau:

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở đô thị	18.123,0	25,73
1.1	Đất ở liên kế	14.943,8	
1.2	Đất ở tái định cư	1.203,4	
1.3	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	1.975,8	
2	Đất công cộng phục vụ dân cư	8.842,0	12,55
2.1	Đất nhà sinh hoạt khu phố	1.217,0	
2.2	Đất giáo dục (Trường mẫu giáo)	7.625,0	
3	Đất an ninh (Trụ sở công an xã)	1.095,0	1,55

4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	3.655,0	5,19
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	1.145,0	1,63
6	Đất hạ tầng giao thông và taluy	37.586,0	53,35
6.1	Bãi đậu xe	1.908,0	
6.2	Đường dự kiến đấu nối	401,3	
6.3	Đường giao thông và taluy	35.276,7	
Tổng cộng		70.446,0	100,00

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

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 chiều cao tầng nhà

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m.

+ Chiều cao tầng 2 - 4: 3,6m.

+ Chiều cao tầng tum: 3m.

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

- Từ độ cao 3,5m (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 được quy định:

+ Vị trí phân khu số 1: Vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,4m đối với nhà hướng về đường ĐS6, N3, N1 (đoạn từ đường ĐS3 đến ranh quy hoạch); vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,2m đối với nhà hướng về đường ĐS3, ĐS4, ĐS5, ĐS7, N2.

+ Vị trí phân khu số 2: Vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,4m đối với nhà hướng về các đường N1, N4, N6; vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1,2m đối với nhà hướng về các đường ĐS9, ĐS10, ĐS11, ĐS12, ĐS13, ĐS14, N5.

5.1.2. Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng:

- Vị trí phân khu số 1: Mật độ xây dựng từ 72% đến 90% theo diện tích từng lô đất; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Vị trí phân khu số 2: Mật độ xây dựng từ 75% đến 90% theo diện tích từng lô đất; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

5.1.3. Ngoài các quy định nêu trên nhà ở còn phải tuân thủ một số quy định cụ thể như sau:

- Các lô nhà ở đối lưng nhau có chiều dài <18m thì phải có khoảng lùi phía sau nhà tối thiểu 1,5m so với biên lô đất; đối với các lô nhà ở đối lưng nhau có chiều dài \geq 18m thì phải có khoảng lùi phía sau nhà tối thiểu 2m. 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).

5.2. Đất thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 80%. Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần. Chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

5.3. Đất nhà sinh hoạt khu phố: 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, lùi 4m so với biên lô đất (cạnh tiếp giáp với công trình khác).

5.4. 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.

5.5. Đất trụ sở công an: 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, lùi 4m so với biên lô đất (cạnh tiếp giáp với công trình khác).

5.6. Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa: 5%. Tầng cao tối đa: 1 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần. Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với đất cây xanh cách ly thì 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 phù hợp với cao độ hiện trạng của khu vực quy hoạch, cao độ tuyến đường Quốc lộ 19B, cao độ các trục đường chợ Mỹ Yên và cao độ các khu dân cư hiện trạng.

- Vị trí phân khu số 1: Cao độ quy hoạch điểm cao nhất +16.55m, điểm thấp nhất +15.75m. Hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, từ Nam ra Bắc.

- Vị trí phân khu số 2: Cao độ quy hoạch điểm cao nhất +16.25m, điểm thấp nhất +15.85m. Hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, từ Nam ra Bắc

6.1.2. Thoát nước mưa:

- Đối với thoát nước bên trong khu vực quy hoạch: 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 D600 - D1500 để thu gom nước mưa chảy về phía Đông (tuyến Quốc lộ 19B).

- Đối với thoát nước bên ngoài kết nối với khu vực quy hoạch: Để chống tình trạng ngập úng cục bộ cho khu vực hiện trạng ở phía Tây, bố trí hệ thống tuyến mương và tuyến cống li tâm qua đường để thu nước mưa từ lưu vực phía Tây và

thoát nước về phía Đông.

6.2. Giao thông

- Vị trí phân khu số 1:

+ Đường ĐS1 có lộ giới 8,5m (3,5m - 5,0m).

+ Đường ĐS2 có lộ giới 8,5m (3,5m - 5,0m).

+ Đường ĐS3 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS4 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS5 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS6 có lộ giới 18m (4,0m - 10m - 4,0m).

+ Đường ĐS7 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường N1 (đoạn từ đường ĐS3 đến đường phía Nam chợ Mỹ Yên) có lộ giới 20m (3,0m - 6,0m - 2,0m - 6,0m - 3,0m).

+ Đường N1 (đoạn từ đường phía Nam chợ Mỹ Yên đến đường QL 19B) có lộ giới 16m (3,0m - 10m - 3,0m).

+ Đường N2 (đoạn từ đường ĐS1 đến đường ĐS6) có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường N3 có lộ giới 16m (4m - 8m - 4m).

- Vị trí phân khu số 2:

+ Đường ĐS8 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS9 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS10 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS11 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS12 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS13 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường ĐS14 có lộ giới 14m (3,5m - 7,0m - 3,5m).

+ Đường N1 (đoạn từ đường QL 19B đến đường N4) có lộ giới 20m (5,0m - 10m - 5,0m).

+ Đường N1 (đoạn từ đường N4 đến đường N6) có lộ giới 21m (5,0m - 10m - 6,0m).

+ Đường N4 (đoạn từ đường N1 đến đường ĐS8 và đoạn từ đường ĐS9 đến đường ĐT 638) có lộ giới 16m (4,0m - 8,0m - 4,0m).

+ Đường N4 (đoạn từ đường ĐS8 đến đường ĐS9) có lộ giới 18m (4,0m - 8,0m - 6,0m).

+ Đường N5 có lộ giới 14m (3,5m - 7m - 3,5m).

+ Đường N6 (đoạn từ đường N1 đến đường ĐS11 và đoạn từ đường ĐS12 đến đường ĐT 638) có lộ giới 18m (4,0m - 10m - 4,0m).

+ Đường N6 (đoạn từ đường ĐS11 đến đường ĐS12) có lộ giới 20m (6,0m - 10m - 4,0m).

Các tuyến đường khác được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật giao thông, san nền.

6.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt: Khoảng 232 m³/ngày.đêm (tính cho 02 vị trí phân khu).

- Nguồn cấp nước:

+ Vị trí phân khu số 1: Đầu nối với đường ống cấp nước chung của huyện dọc QL19B tại 02 vị trí.

+ Vị trí phân khu số 2: Đầu nối với đường ống cấp nước chung của huyện dọc ĐT 638 tại 02 vị trí.

- 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:

+ Vị trí phân khu số 1: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng ở phía Đông khu vực quy hoạch.

+ Vị trí phân khu số 2: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng sau khi di dời ở phía Đông của khu vực quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu vực quy hoạch khoảng 1.183kVA (tính toán cho 02 vị trí phân khu). Xây hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

6.5. Thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chõu đầu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin sau này.

6.6. Vệ sinh môi trường

6.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu vực quy hoạch: Khoảng 162 m³/ngày.đêm (tính toán cho 02 vị trí phân khu).

- 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 đã xử lý bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình và tự chảy về hệ thống xử lý nước thải chung (phân khu số 01 bố trí 01 vị trí, phân khu số 02 bố trí 01 vị trí) để xử lý theo quy định trước khi xả ra môi trường.

6.6.2. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom trung bình khoảng 1,3 tấn/ngày (tính cho 02 vị trí phân khu).
- 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 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 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 Tây Bình 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;
- Sở Xây dựng tỉnh;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Khánh