

MỤC LỤC

Phần I	1
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	1
1. Mục tiêu.....	1
2. Phạm vi áp dụng.....	1
3. Đối tượng áp dụng.....	1
Phần II.....	2
QUY ĐỊNH CHUNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ.....	2
1. Quy mô dân số: 160 người.....	2
2. Quy định về sử dụng đất:	2
Phần III	5
QUY ĐỊNH CỤ THỂ	5
1. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch - kiến trúc, chỉ giới xây dựng đối với đất nhà ở liên kế.	5
2. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường :	6
3. Quy định về phạm vi bảo vệ, các hành lang an toàn đối với các công trình HTKT:	6
4. Quy định về hình thức kiến trúc công trình nhà ở	7
5. Cây xanh.....	7
Phần IV.....	8
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	8

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn.

(Ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch đã được UBND thị xã Hoài Nhơn phê duyệt tại Quyết định số _____ / QĐ-UBND ngày ____ / ____ / ____)

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Mục tiêu

- Quy định này quy định, hướng dẫn công tác quản lý cải tạo, chỉnh trang, triển khai xây dựng công trình và quản lý kiến trúc cảnh quan trong phạm vi ranh giới đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn.

- Cùng với các quy định chi tiết nêu trong tài liệu này, việc quản lý xây dựng khu dân cư phải được tiến hành theo các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố cũng như quy định khác.

2. Phạm vi áp dụng

Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn, như sau:

- Thuộc khu phố Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp : Đất dân cư và đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Tây giáp : Đất sản xuất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp : Đất dân cư và đất giáo dục hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp : Đường bê tông hiện trạng.

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 1,21ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 160 người.

3. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị có trách nhiệm thực hiện đúng quy định này.

Phần II

QUY ĐỊNH CHUNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Quy mô dân số: 160 người.

2. Quy định về sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích m ²	Mđxd (%)	Hệ số sdd	Tỷ lệ %
1	Đất ở quy hoạch mới (40 lô)	NO	4.780,40			39,41
	Đất ở liên kế 1 (27 lô)	NO-01	3.333,15	74,4 ÷ 90	4,3	
	Đất ở liên kế 2 (13 lô)	NO-02	1.447,25	81,2 ÷ 90	4,4	
2	Đất công viên cây xanh		652,63			5,38
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		6.698,41			55,22
	Tổng diện tích quy hoạch		12.131,44			100

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

4.1. Đất ở:

- Mật độ xây dựng tối đa: 74,4 ÷ 90%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng
- Khoảng lùi trước: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi sau: Lùi 2m.
- Tổng số lô nhà liên kế là 40 lô, trong đó:
 - + Lô có diện tích lớn nhất: 178,25 m²;
 - + Lô có diện tích nhỏ nhất: 100 m².

4.2. Đất cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng
- Chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.
- Tổng diện tích cây xanh quy hoạch 652,63m²; quy mô dân số 160 người, quy hoạch đạt 4,08m²/người. Đảm bảo và đáp ứng cho nhu cầu sử dụng trong khu quy hoạch và các hộ dân hiện hữu.

4.3. Đất giao thông:

Diện tích đất giao thông: 6.698,41m². Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm lòng đường, vỉa hè và hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. San nền:

Cao độ san nền căn cứ vào cao độ tuyến đường Đồng Khởi và tuyến đường Trần Văn Cẩn để tính toán san nền. Cao độ thiết kế cao phía Tây Bắc, thấp dần phía Đông Nam.

- + Cao độ san nền cao nhất: +24,0m.
- + Cao độ san nền thấp nhất: +16,0m.

5.2. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa phía Bắc khu quy hoạch sẽ được thu gom bằng đường ống D600 đi trên vỉa hè đường N1 và đường ống D800 đường Đồng Khởi, Trần Văn Cẩn, đưa về phía Nam đường ống D1000 trên đường Trần Văn Cẩn thoát ra tuyến cống, đầu nối trên đường Lê Thanh Nghị phía Nam

Cấu tạo chung của tuyến thoát nước trong nội bộ khu quy hoạch:

- + Các tuyến thoát nước dùng cống BTLT.
- + Các cống qua đường dùng cống H30; trên vỉa hè dùng cống H10; đặt hố ga thu nước dọc vỉa hè và cống qua đường để thu nước mặt trên đường giao thông.
- + Để đảm bảo thoát nước thuận lợi và triệt để, độ dốc đáy cống nhỏ nhất 0,3%.

5.3. Giao thông:

*Giao thông tiếp cận ra tuyến đường Đồng Khởi lộ giới 16m (4m-8m-4m) và đường quy hoạch phân khu phía Nam dự án lộ giới 24m (5m-14m-5m).

*Đường Trần Văn Cẩn có lộ giới 30m (4,5-9m-3m-9m-4,5m).

*Đường giao thông N1 phía Đông khu quy hoạch có lộ giới 13m (3m-7m-3m).

*Kết cấu mặt đường bê tông nhựa, bờ vỉa hè bê tông đá 1x2 M250, vỉa hè lát gạch terrazo.

5.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Hiện nay trên tuyến đường Đồng Khởi, đường Trần Văn Cẩn, đường Lê Thanh Nghị đã có hệ thống cấp nước sạch, dự kiến đầu nối vào đường Lê Thanh Nghị có đường ống lớn DN110.

Mạng lưới tuyến ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D63.

Theo kết quả tính toán công suất cấp nước của dự án là 19,87m³/ngày đêm.

5.5. Cấp điện:

Nguồn điện

Nguồn điện chính sẽ được đầu nối từ tuyến 22kV hiện trạng, vị trí đầu nối ở phía Đông Nam khu tái định cư với chiều dài tuyến khoảng Lt=160m.

Quy hoạch lưới điện xây dựng mới

Đường dây 22kV và 0,4kV xây mới cấp điện cho hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng bố trí đi ngầm.

Xây dựng hệ thống chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ tủ điều khiển chiếu sáng.

Trạm biến áp 22/0,4kVA:

Từ công suất tính toán, khu vực cần xây dựng mới thêm 01 trạm biến áp có công suất 160kVA đặt tại vị trí công viên cây xanh CVCX.

5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống đường ống thu gom được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới các tuyến ống thu gom nước thải sử dụng ống HDPE D200mm, độ dốc đáy ống tối thiểu 0,3% đặt ngầm trên vỉa hè để thu nước thải từ các hộ dân dân và tự chảy về khu xử lý.

Biện pháp xử lý nước thải: Nước thải được thu gom bằng đường ống Ø200 thu gom về đường ống Ø300 trên đường Lê Thanh Nghị đưa về khu xử lý nước thải chung của phường Bồng Sơn.

Dự báo nhu cầu lượng nước thải: 15,90 m³/ngày đêm.

6.7. Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc bố trí đi nổi song song với tuyến điện sinh hoạt. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế.

Phần III

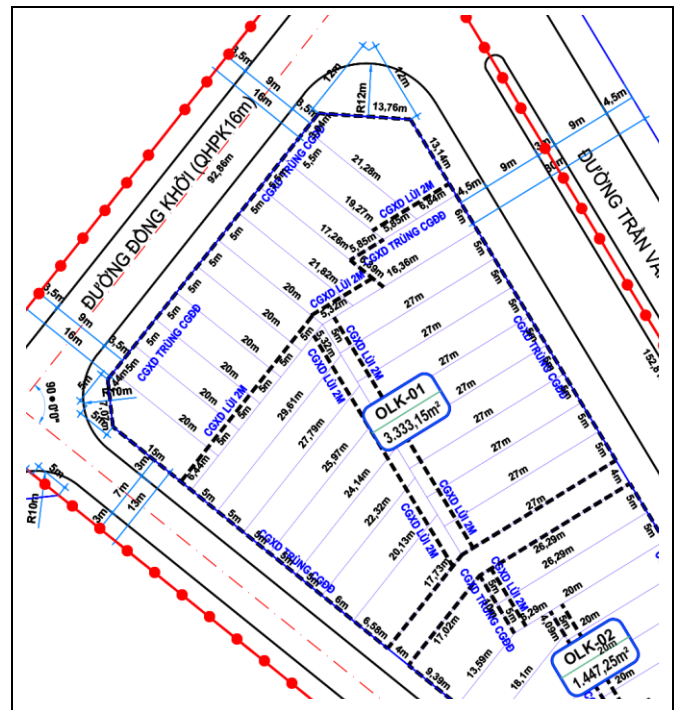
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch - kiến trúc, chỉ giới xây dựng đối với đất nhà ở liên kế.

- Nhà ở liên kế: Đất ở quy hoạch mới (ký hiệu OLK).
- Tầng cao tối đa: 05 tầng
- Quy định chi tiết về khoảng lùi và mật độ xây dựng đối với từng ô phố như sau:

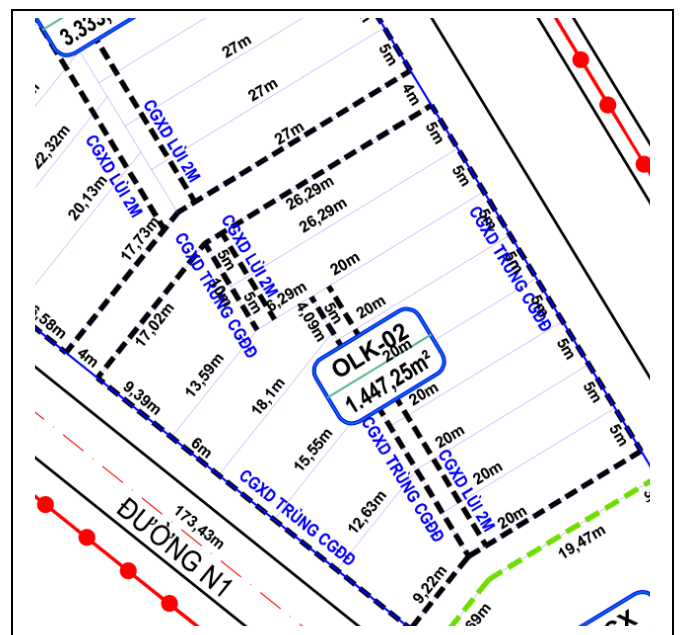
a. Lô NO-01

- Lô đất giới hạn bởi:
 - + Phía Đông giáp: Đường Trần Văn Cẩn;
 - + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch N1;
 - + Phía Nam giáp: nhà ở liên kế LK-02;
 - + Phía Bắc giáp: Đường Đồng Khởi;
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
 - + Khoảng lùi sau: Lùi 2,0m so với ranh giới lô đất.
- Mật độ xây dựng: 74,4% ÷ 90%.



b. Lô NO-02

- Lô đất giới hạn bởi:
 - + Phía Đông giáp: Đường Trần Văn Cẩn;
 - + Phía Tây giáp: Đường quy hoạch N1;
 - + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch phân khu 24m;
 - + Phía Bắc giáp: nhà ở liên kế LK-01;
- Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi sau: Lùi 2,0m so với ranh giới lô đất.
- Mật độ xây dựng: 81,2% ÷ 90%.



2. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường :

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống HTKT trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo nội dung chi tiết thể hiện trong bản đồ và thuyết minh của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn.

- Đối với hệ thống cấp điện, thông tin, ADSL, cáp truyền hình,... đi dây ngầm để đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

- Bảo vệ môi trường: Tất cả các loại hình nhà ở đều phải xây dựng bể tự hoại để làm sạch sơ bộ nước thải trước khi xả vào môi trường. Rác được thu gom hàng ngày sau đó được đưa về trạm trung chuyển rác trong khu quy hoạch, được thu gom và đưa rác đi xử lý bằng xe chuyên dùng. Giữ gìn tạo lập hệ thống không gian cây xanh mặt nước.

3. Quy định về phạm vi bảo vệ, các hành lang an toàn đối với các công trình HTKT:

a. An toàn giao thông:

- Đất thuộc quy hoạch lộ giới tuyến đường Trần Văn Cẩn là 30m (tính từ tim đường trở ra mỗi bên 15,0m).

- Đất thuộc quy hoạch lộ giới tuyến đường Đồng Khởi 16,0m (tính từ tim đường trở ra mỗi bên 8,0m)

- Đất thuộc quy hoạch lộ giới tuyến phân khu là 24,0m (tính từ tim đường trở ra mỗi bên 12,0m).

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố. Căn cứ theo bảng 1, Mục 5.3 của TCVN 9411-2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế, các ngôi nhà phải được cắt vát theo quy định trong bảng sau:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
- Nhỏ hơn 45°	8,0mx8,0m
- Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0mx5,0m
- 90°	4,0mx4,0m
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0mx3,0m
- Lớn hơn 135°	2,0mx2,0m

b. An toàn điện 22KV:

Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 1m đối với dây bọc và 2m đối với dây trần.

c. 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.

4. Quy định về hình thức kiến trúc công trình nhà ở

- Tầng cao: Tối đa 05 tầng.
- + Cao độ nền tầng 1 so với cao độ vỉa hè: 0,2m
- + Chiều cao tầng 1: Chiều cao tối đa 4,2m
- + Chiều cao các tầng lầu: cao 3,60 m.
- Độ vươn tối đa ban công theo lộ giới đường:
 - + Lộ giới từ 07m ÷ 12m: độ vươn tối đa ban công là 0,9m
 - + Lộ giới > 12 ÷ 15m: độ vươn tối đa ban công là 1,2m
 - + Lộ giới lớn hơn 15m: độ vươn tối đa ban công là 1,4m
- Mái ngói hoặc mái bằng. Khuyến khích các hộ dân sử dụng chung hình thức mái để tạo sự đồng bộ cảnh quan.
- Màu sắc: Sử dụng màu sắc nhẹ nhàng phù hợp với môi trường và khí hậu địa phương. Tuyệt đối không sử dụng màu có độ tương phản mạnh, màu sắc sặc sỡ như màu đỏ, đen, vàng hoặc xanh chuối.
- Quy định về các hệ thống kỹ thuật của nhà ở
 - + Hệ thống máy lạnh, sân phơi bố trí sau lưng nhà hoặc trên sân thượng phía sau.
 - + Bồn nước và các hệ thống kỹ thuật khác phải được bố trí kín trong hầm mái hoặc có các hình thức lam che, không để lộ ra mặt tiền.
- Quan hệ với các công trình bên cạnh
 - + Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

5. Cây xanh

Cây xanh trồng theo hàng hoặc trồng theo cụm kết hợp cây tán lớn, cây có hoa.

Tránh trồng cây trước mặt nhà, trên đường ống kỹ thuật và vi phạm hành lang an toàn lưới điện.

Phần IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Đại diện chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cắm mốc ranh quy hoạch và nộp lưu trữ đồ án quy hoạch theo quy định và tổ chức thực hiện các bước tiếp theo để đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư theo quy hoạch đã được duyệt.

- UBND thị xã Hoài Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

- Mọi sự thay đổi của quy định phải được thông qua UBND thị xã Hoài Nhơn xem xét quyết định.

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn và bản Quy định này được công bố và lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

1. Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn.
2. Ủy ban nhân dân phường Bồng Sơn.
3. Phòng Quản lý đô thị thị xã Hoài Nhơn.
4. Ủy ban nhân dân phường phường Bồng Sơn.
5. Các đơn vị đang sử dụng đất liên quan.