

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**

**KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN**  
**TUYẾN ĐƯỜNG VEN BIỂN (ĐT.639),**  
**ĐOẠN TỪ QUỐC LỘ 1D ĐẾN QUỐC LỘ 19 MỚI,**  
**PHƯỜNG NHƠN PHÚ, THÀNH PHỐ QUY NHƠN**

**ĐỊA ĐIỂM: THUỘC KHU VỰC 8, PHƯỜNG NHƠN PHÚ,**  
**THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Quy Nhơn, ngày ... tháng ... năm 2022

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quy Nhơn, ngày tháng năm 2022

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

**Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 06/02/2022 của UBND Tỉnh Bình Định)*

**Phần I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu, đối tượng áp dụng, phân công thực hiện**

**1. Mục tiêu quy định quản lý**

a) Quy định này để quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 06/02/2022.

b) Làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt và xem xét cấp phép xây dựng công trình có liên quan.

**2. Đối tượng áp dụng**

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 tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 06/02/2022.

**3. Phân công thực hiện**

Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh về thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với mọi hoạt động đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; cấp giấy phép xây dựng (GPXD) công trình và nhà ở riêng lẻ và quản lý quy hoạch xây dựng - kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này; cấp giấy phép quy hoạch (GPQH) đối với các trường hợp phải cấp GPQH.

**Điều 2. Tính chất, mục tiêu dự án**

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng khu tái định cư, nhằm tạo quỹ đất phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới.

- Quy hoạch xây dựng Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới kết hợp phát triển quỹ đất của tỉnh, kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực xung quanh.

### **Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch**

#### **1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch**

- Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Thuộc khu vực 8, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn; giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất quy hoạch trường Mầm non và khu thể dục thể thao;
- + Phía Nam giáp: Mương thoát nước và Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư núi Mồ Côi;

#### **2. Quy mô quy hoạch**

- Quy mô diện tích: **4,24** ha.
- Quy mô dân số: **860** người.

### **Điều 4. Quy định chức năng sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

#### **1. Quy hoạch chức năng sử dụng đất**

Căn cứ vào đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến đường ven biển (ĐT.639), đoạn từ Quốc lộ 1D đến Quốc lộ 19 mới, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 06/02/2022; khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

<b>Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất</b>			
<b>STT</b>	<b>Loại đất quy hoạch</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất ở liền kề (215 lô)	21.789,10	51,33
2	Đất công trình công cộng, trường học	720,10	1,70
3	Đất cây xanh công cộng	1.472,40	3,47
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	18.470,50	43,50
4.1	<i>Đất giao thông</i>	<i>18.328,00</i>	<i>43,17</i>
4.2	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối</i>	<i>142,50</i>	<i>0,33</i>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>42.452,10</b>	<b>100,00</b>

## **2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan**

Tổng thể không gian kiến trúc, cảnh quan được tổ chức như sau:

- Tính chất khu quy hoạch là khu dân cư mới thấp tầng, kiến trúc chủ đạo là nhà ở liên kế phố từ  $\leq 4$  tầng, tạo thành các khu phố, dãy phố.

- Tính chất dự án không có công trình kiến trúc đặc trưng hay quy mô cao lớn để làm điểm nhấn cho dự án, nên tập trung tổ chức cảnh quan khu công viên trung tâm làm điểm nhấn cho dự án.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, sử dụng màu sắc tươi sáng có tính định hướng thẩm mỹ cao. Khuyến khích xây dựng các công trình có các hình thức kiến trúc đặc sắc, lạ mắt, kiến trúc xanh tại các giao lộ để tạo điểm nhấn đặc trưng cho khu quy hoạch.

- Đảm bảo bố trí hợp lý tổng mặt bằng cảnh quan sân vườn với tỷ trọng cây xanh theo đúng quy chuẩn cho các công trình công cộng.

***b) Các quy định kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan chung trên từng tuyến phố***

- Mặt đứng kiến trúc cảnh quan điển nằm trên tuyến đường có lộ giới 30m. Kiến trúc chủ đạo là các dãy nhà phố kiểu nhà ở liên kế có bề rộng lô điển hình 5mx20m, tầng cao xây dựng  $\leq 4$  tầng, hình thức kiến trúc hiện đại.



*Mặt đứng kiến trúc cảnh quan nhìn từ hướng Đông Bắc*

## **Điều 5. Quy định về xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị**

### **1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **a) Quy hoạch san nền:**

- Thiết kế san nền có độ dốc về phía Đông Nam. Cao độ thiết kế điểm cao nhất +3.70m, cao độ thiết kế điểm thấp nhất +3.4m.

#### **b) Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Thoát nước bên ngoài dự án: Bố trí 02 tuyến cống D1000, đấu nối với 02 cống D1000 hiện trạng của dự án Khu dân cư núi Mồ Côi thoát về phía Đông và tuyến mương đập đan B600 để thoát nước cho khu dân cư hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch.

- Thoát nước bên trong dự án: Quy hoạch các tuyến cống D600- D800 để thu nước mặt, thoát về phía Bắc và phía Nam của khu quy hoạch.

### **2. Giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch tuyến đường lộ giới 30m (6,5m-7,5m-2,0m-7,5m-6,5m) đấu nối với Khu dân cư núi Mồ Côi và Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ, lộ giới 14m (3,5m-7,0m-3,5m); lộ giới 16m (4,0m-8,0m-4,0m) kết nối với trục giao thông chính.

### **3. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Đấu nối với đường ống cấp nước thuộc dự án Khu dân cư núi Mồ Côi và Khu dân cư phía Tây đường Trần Nhân Tông.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 150m<sup>3</sup>/ngày đêm.

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

### **4. Cấp điện:**

- Nguồn cấp điện: Đấu nối với tuyến điện 22kv hiện trạng ở phía Tây Nam.

- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 790 kVA, xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

### **5. Thông tin liên lạc:**

- Bố trí tuyến ống đi ngầm và các hố kỹ thuật dọc theo vỉa hè của các lô đất để chờ đấu nối, việc lắp đặt đường dây tín hiệu sau này sẽ do các nhà mạng thực hiện.

### **6. Vệ sinh môi trường:**

#### **a) Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải của dự án 84m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thu gom và xử lý trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

**b) Quản lý chất thải rắn:**

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về bãi xử lý rác tập trung của thành phố để xử lý theo quy định.

**Phần II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể cho từng khu chức năng, từng ô phố**

<b>BẢNG QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC</b>							
<b>1</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>MĐXD tối đa (%)</b>	<b>Tầng cao tối đa</b>	<b>Hệ số SĐĐ</b>	<b>Khoảng lùi chỉ giới xây dựng (CGXD), chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) (được thể hiện cụ thể trong bản vẽ)</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở mới đô thị</b>	<b>ODT</b>	<b>21.789,10</b>				
1.1	Đất ở liên kế	LK	21.789,10				
		LK-01	3.257,60	90	4	3,6	Mặt trước trùng với CGĐĐ. Từ lô 01 đến lô 06, từ lô 19 đến lô 24 mặt sau lùi 2m so với CGĐĐ. Từ lô 07 đến lô 18, từ lô 25 đến lô 36 mặt sau lùi 1,5m so với CGĐĐ
		LK-02	5.379,80	90	4	3,6	Mặt trước trùng với CGĐĐ. Mặt sau lùi 2m so với CGĐĐ. Các lô 28, 29, 30 lùi 1,5m so với CGĐĐ.
		LK-03	6.698,50	90	4	3,6	Mặt trước trùng với CGĐĐ. Mặt sau lùi 2m so với CGĐĐ.

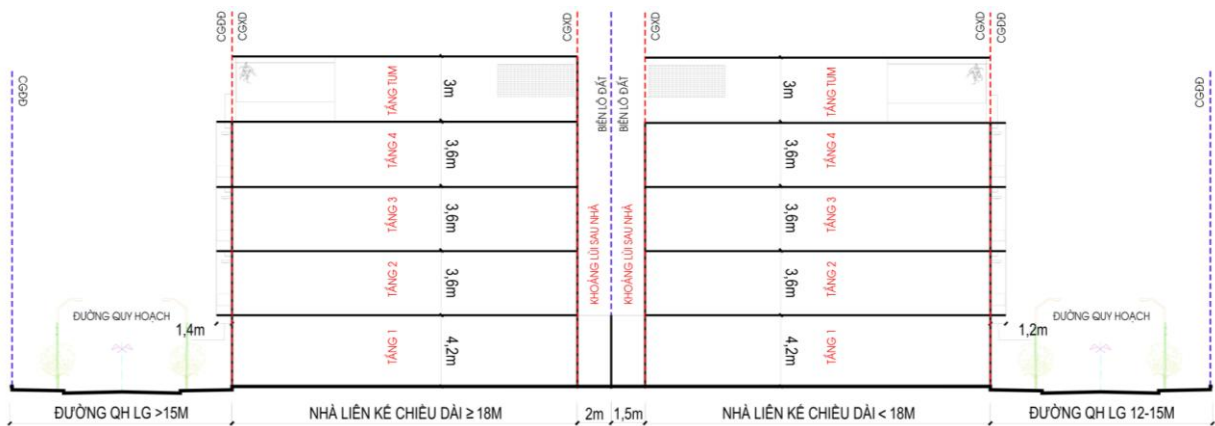


		LK-04	1.173,80	90	4	3,6	CGXD trùng với CGDD. Mặt sau các lô 10, 11, 12 lùi 2m so với CGDD.
		LK-05	5.279,40	90	4	3,6	Mặt trước trùng với CGDD. Từ lô 01 đến lô 06, từ lô 30 đến lô 35 mặt sau lùi 2m so với CGDD. Từ lô 07 đến lô 29, từ lô 36 đến lô 58 mặt sau lùi 1,5m so với CGDD
2	<b>Đất công trình công cộng, trường học</b>	CC	<b>720,10</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>1,2</b>	<b>Lùi 3m so với CGDD.</b>
3	<b>Đất cây xanh công cộng</b>	DKV	<b>1.472,40</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>Trùng CGDD.</b>
4	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối</b>	DRA	<b>142,50</b>				
5	<b>Đất giao thông</b>	GT	<b>18.328,00</b>				

## Điều 7. Quy định quản lý xây dựng đối với các hạng mục công trình

### 1. Nhà ở riêng lẻ:

- Khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng được quy định cụ thể ở bảng quy định quản lý quy hoạch kiến trúc.
- Số tầng công trình chưa tính tầng tum mái.
- Quy định về cao độ nền, chiều cao tầng:
  - + Chiều cao tầng 1: 4,2m.
  - + Chiều cao tầng 2-4: 3,6m.
  - + Chiều cao tầng tum: 3m.
- Cao độ xây dựng nền nhà cao 0,2m so với cao độ 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 1m (tính từ cao độ vỉa hè) các bộ phận của nhà như: Bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép nhô ra khỏi CGĐĐ nhưng không quá 0,2m.
- Từ độ cao 3,5m (tính từ cao độ vỉa hè): Ban công, mái đón, xê-nô hay các bộ phận khác của nhà được vươn ra ngoài chỉ CGĐĐ theo quy định như sau:
  - + Vươn ra tối đa 1,4m trên các mặt đường quy hoạch có lộ giới >15m.
  - + Vươn ra tối đa 1,2m trên các mặt đường còn lại.



#### Mặt cắt điển hình quy định quản lý xây dựng đối với các nhà liên kế phố

- Chỉ giới xây dựng lùi phía sau nhà tối thiểu từ 1.5m - 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.
- Mái đón, xê-nô không được sử dụng làm ban công, bậu chấu cảnh hoặc các vật thể kiến trúc khác. Ban công được phép vươn ra ngoài CGĐĐ theo quy định nhưng không được tạo thành buồng hoặc logia.
- Các bộ phận ngầm dưới đất của nhà không được vượt quá CGĐĐ hoặc biên lô đất (kể cả phần móng).

## **2. Các công trình công cộng, dịch vụ, tiện ích xã hội:**

- Chiều cao tầng, cao độ xây dựng nền sàn: Tùy thuộc vào quy mô, nhu cầu sử dụng và chức năng của mỗi loại công trình mà cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định cấp phép xây dựng cho phù hợp dựa trên cơ sở các quy định quản lý quy hoạch - kiến trúc của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt.

- Phần ngầm dưới mặt đất (nếu có): Không được xây dựng vượt quá biên của lô đất.

- Đảm bảo bố trí hợp lý tổng mặt bằng cảnh quan sân vườn với tỷ trọng cây xanh phù hợp tiêu chuẩn cho các công trình.

- Công và phân hàng rào giáp hai bên công lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng công.

## **Điều 8. Kiểm soát không gian kiến trúc, mỹ quan đô thị**

### **1. Mỹ quan đô thị:**

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức hiện đại, hình khối đơn giản. Các công trình tại các giao lộ khuyến khích kết hợp với các hình thức kiến trúc xanh, kiến trúc lạ mắt để các tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Màu sắc: Khuyến khích sử dụng những màu sắc tươi sáng.

- Các trang thiết bị phụ trợ (máy lạnh, bồn chứa nước...) phải được thiết kế đặt để, che chắn cho phù hợp, không được để lộn xộn, làm mất mỹ quan đô thị.

- Bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo:

+ Bảng hiệu ngang ở mặt tiền: Cạnh dưới của bảng được bố trí bằng mép dầm dưới của từng tầng, cao tối đa bằng mép trên của lan can tay vịn tầng liền trên, chiều ngang rộng bằng chiều ngang của nhà và không được nhô ra khỏi ban công quá 15cm.

+ Bảng hiệu đứng ở mặt tiền: Bố trí với độ cao bằng tầng 2 đến tầng 3 của nhà.

+ Được sử dụng diện tích mặt tiền tầng 1 để bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo.

+ Trong trường hợp bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo bên hông nhà đối với các lô góc phải được thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước về xây dựng, lắp đặt công trình quảng cáo.

+ Không được bố trí bảng hiệu, bảng quảng cáo ở tầng tum mái.

+ Cấm đặt để bảng hiệu, bảng quảng cáo trên vỉa hè, lòng đường.

+ Cấm sử dụng bảng hiệu, bảng quảng cáo bằng hình thức mái hiên di động.

### **2. Quan hệ với các công trình bên cạnh:**

- Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị phụ trợ (máy lạnh, bồn nước), đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

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

### **3. Các quy định khác:**

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.
- An toàn điện: Các công trình, nhà ở phải bảo đảm quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện (nếu có).
- An toàn giao thông:
  - + Các công trình kiến trúc tại các điểm giao nhau của các tuyến giao thông phải bảo đảm không được che chắn, coi nói, đặt đồ vật, bảng hiệu, bảng quảng cáo 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.
- Phòng cháy chữa cháy (PCCC): 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 III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9. Phân công trách nhiệm**

1. Đại diện Chủ đầu tư (Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh) thực hiện công bố công khai đề án quy hoạch, Quy định quản lý theo đề án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch cho các cơ quan, đơn vị liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.
2. Các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất trong phạm vi đề án quy hoạch phải tuân thủ đề án quy hoạch được duyệt và các nội dung trong Quy định này.
3. UBND phường Nhơn Phú chịu trách nhiệm quản lý việc xây dựng của chủ đầu tư tại khu vực theo ranh giới quy hoạch được duyệt. Trong quá trình quản lý, có các vấn đề vướng mắc gửi báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định trước khi thực hiện.
4. Trước khi thực hiện các thủ tục liên quan về đấu giá, chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ đầu tư và các cơ quan liên quan 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.
5. Hồ sơ đề án quy hoạch và Quy định này được lưu trữ tại Sở Xây dựng, UBND phường Nhơn Phú và các tổ chức có liên quan.

#### **Điều 10. Quản lý mốc giới theo quy hoạch**

1. Đại diện Chủ đầu tư (Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh) chịu trách nhiệm quản lý các mốc giới quy hoạch nằm trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Hàng năm tổ chức kiểm tra, bổ sung, khôi phục các mốc giới bị mất hoặc sai lệch so với hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.
2. UBND phường Nhơn Phú có trách nhiệm bảo vệ mốc giới ngoài thực địa, tổ

chức tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia bảo vệ, quản lý mốc giới tại địa phương; trường hợp mốc giới bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo bằng văn bản về Phòng Quản lý đô thị thị xã để có kế hoạch khôi phục lại.

**Điều 11. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng**

1. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng không có trong Quy định này được thực hiện theo các Luật, các Nghị định, các Thông tư hướng dẫn thực hiện và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.