

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

**ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI**  
**ĐỊNH CƯ PHÍA BẮC CẦU ĐIỀU TRÌ, THỊ TRẤN TUY PHƯỚC**

**ĐỊA ĐIỂM: H. TUY PHƯỚC, T. BÌNH ĐỊNH**

(Ban hành theo Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ..... tháng .... năm 2021  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

**NĂM 2021**

## MỤC LỤC

<b>NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</b> .....	2
1. Mục tiêu .....	2
2. Phạm vi áp dụng .....	2
3. Đối tượng áp dụng .....	2
<b>Phần II</b> .....	3
<b>QUY ĐỊNH CHUNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ</b> .....	3
1. Quy mô dân số: 200 người.....	3
2. Quy định về sử dụng đất: .....	3
3. Các quy định chủ yếu về hệ thống HTKT: .....	3
3.1. San nền: .....	3
3.2. Giao thông:.....	4
3.3. Quy hoạch cấp nước:.....	4
3.4. Quy hoạch thoát nước mưa: .....	4
3.5. Quy hoạch cấp điện: .....	4
3.6. Vệ sinh môi trường: .....	4
<b>Phần III</b> .....	5
<b>QUY ĐỊNH CỤ THỂ</b> .....	5
1. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch - kiến trúc, chỉ giới xây dựng đất nhà ở liền kề:.....	5
2. Đất công trình công cộng:.....	6
3. Đất công viên, cây xanh:.....	6
4. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: .....	6
4. Quy định về phạm vi bảo vệ, các hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: .....	7
5. Quy định về hình thức kiến trúc nhà liền kề:.....	7
6. Quy định về vật thể kiến trúc .....	8
<b>Phần IV</b> .....	8
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	8

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

## Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phía Bắc cầu Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước

*(Ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số ..... /QĐ-UBND ngày ..... / ...../2021*

### 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phía Bắc cầu Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước.

- Cùng với các quy định chi tiết nêu trong tài liệu này, việc quản lý xây dựng đô thị phải được tiến hành theo các quy định hiện hành khác của nhà nước có liên quan.

### 2. Phạm vi áp dụng

Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phía Bắc cầu Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước có giới cận:

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Khu đất thuộc thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước. Có giới cận:

+ Phía Bắc giáp : Khu dân cư và đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Nam giáp : Sông Hà Thanh;

+ Phía Đông giáp : Đường hiện trạng;

+ Phía Tây giáp : Quốc lộ 1A.

b. Tổng diện tích quy hoạch: 1,5ha.

c. Quy mô dân số: khoảng 200 người.

### 3. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, 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:** 200 người.

**2. Quy định về sử dụng đất:**

Doc kè bảo vệ bờ sông và hành lang bảo vệ Quốc lộ 1A bố trí các mảng cây xanh cảnh quan.

Phía Tây Bắc ranh quy hoạch bố trí đất công trình công cộng phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân. Riêng đất bưu điện, đất miếu Ba Gà được giữ lại và cải tạo chỉnh trang cho phù hợp với cảnh quan chung.

Nhà ở liền kề cao 5 tầng có bề rộng trung bình 5m, chiều dài tùy thuộc vào từng vị trí.

**Bảng tổng hợp sử dụng đất**

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>15.087,40</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở nhà liền kề (50 lô)</b>		<b>4.792,19</b>	<b>31,76</b>
	- Đất nhà ở liền kề 1 (22 lô)	LK1	2.189,43	
	- Đất nhà ở liền kề 2 (28 lô)	LK2	2.602,76	
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	CC	<b>181,60</b>	<b>1,20</b>
<b>III</b>	<b>Đất bưu chính viễn thông</b>		<b>546,81</b>	<b>3,62</b>
	- Đất bưu điện	BD	546,81	
<b>IV</b>	<b>Đất tín ngưỡng</b>		<b>446,50</b>	<b>2,96</b>
	- Miếu Ba Gà	TIN	446,50	
<b>V</b>	<b>Đất cây xanh- công viên</b>		<b>1.875,83</b>	<b>12,43</b>
	- Cây xanh công viên 01	CX1	1.032,88	
	- Cây xanh công viên 02	CX2	842,95	
<b>VII</b>	<b>Hành lang bảo vệ đê</b>		<b>2.187,49</b>	<b>14,50</b>
<b>VIII</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>5.056,98</b>	<b>33,52</b>
	-Hành lang bảo vệ cầu		160,87	
	-Đường giao thông		4.896,11	

**3. Các quy định chủ yếu về hệ thống HTKT:**

**3.1. San nền:**

Cao độ thiết kế căn cứ cao độ thiết kế đường nổi Quốc lộ 19C, cao độ đường bê tông hiện trạng và cao độ hiện trạng dân cư xung quanh dự án.

- Cao độ thiết kế san nền thấp nhất : +6.87

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất : +7.80

### **3.2. Giao thông:**

- Kết cấu mặt đường thảm nhựa, bó vỉa bê tông đá 1x2 M200, vỉa hè lát gạch block.

Giao thông liên khu vực:

+ Đường nối quốc lộ 19C lộ giới 24m

Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch:

+ Đường ĐN1 lộ giới 11,5m (3,5m- 7,0m- 1,0m).

+ Đường ĐN2 lộ giới 15m (3m- 9m- 3m).

+ Đường ĐD1, D2 lộ giới 14m (3,5m- 7,0m- 3,5m).

### **3.3. Quy hoạch cấp nước:**

Hiện nay đã có hệ thống cấp nước sạch chạy dọc quốc lộ 1A. Khu quy hoạch dự kiến đấu nối vào hệ thống cấp nước sạch tại vị trí trục đường D2.

Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D110 ÷ D63.

Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC, với tổng công suất là  $Q = 27,69\text{m}^3/\text{ngày,đêm}$ .

### **3.4. Quy hoạch thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước được bố trí có nhiệm vụ thoát nước cho 1.5ha khu quy hoạch. Nước mưa được thu gom và dẫn về tuyến cống chính, sau đó theo đường cống chính thoát ra sông Hà Thanh.

### **3.5. Quy hoạch cấp điện:**

- *Nguồn điện:* Nguồn điện chính cấp nguồn TBA xây dựng mới sẽ được đấu nối từ tuyến điện 22kV quy hoạch lại đi ngầm. Vị trí đấu nối ở phía Đông Nam ranh quy hoạch.

- *Quy hoạch lưới điện xây dựng mới:* Đường dây 22KV và 0,4KV xây mới cung cấp cho hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng bố trí đi ngầm trong hào kỹ thuật. Tổng công suất trạm biến áp là 128,24 KVA.

### **3.6. Vệ sinh môi trường:**

- Nước thải sẽ được thu gom từng hộ gia đình bằng các bể tự hoại và thu gom bằng đường ống HDPE D200 đi ngầm trên vỉa hè. Sau đó sẽ được bơm về khu xử lý tập trung ở phía Đông Bắc khu quy hoạch cách khu quy hoạch khoảng 250m theo đồ án quy hoạch chung.

- Công suất là  $Q = 17,98\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo dịch vụ vệ sinh môi trường, đưa về các khu xử lý chất thải rắn của địa phương để xử lý.

### Phần III

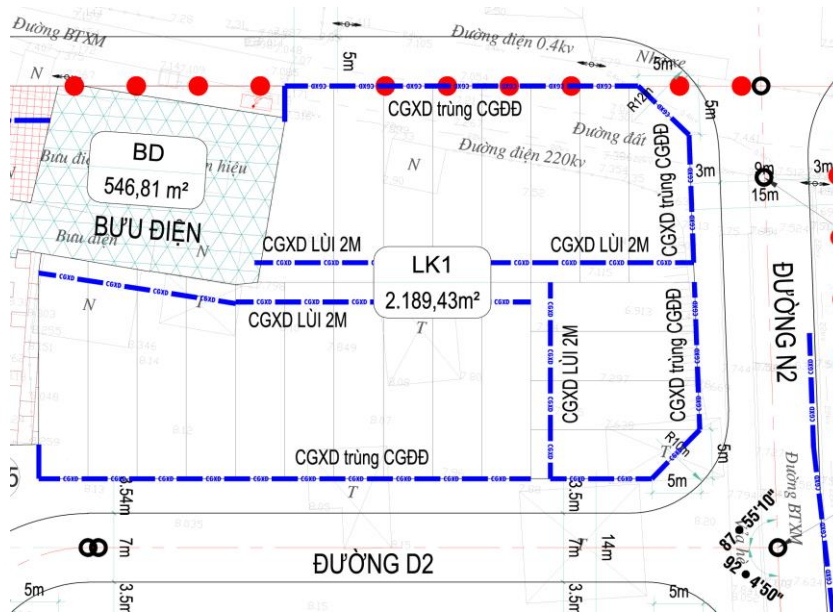
## QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 1. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch - kiến trúc, chỉ giới xây dựng đất nhà ở liền kề:

- Nhà ở liền kề: Đất ở quy hoạch mới (ký hiệu LK).
- 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:

#### 1.1. Ô phố LK1

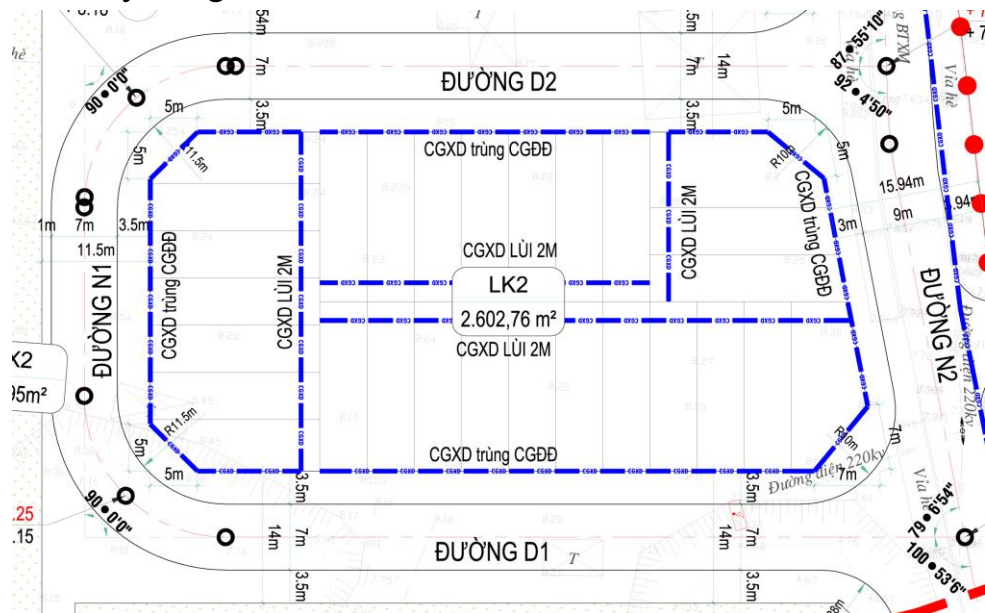
- Ô phố giới hạn bởi:
  - + Bắc giáp : Đường nối Quốc lộ 19C;
  - + Nam giáp : Đường D2;
  - + Đông giáp: Đường ĐN2;
  - + Tây giáp : Đất bưu điện, miếu Ba Gà.
- Khoảng lùi xây dựng:
  - + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
  - + Khoảng lùi phía sau nhà: 02 mặt bên trùng với biên lô đất; mặt sau trùng với biên lô đất đối với các lô đất có chiều dài <18m và lùi 2m đối với các lô đất có chiều dài  $\geq 18m$ .
- Mật độ xây dựng:  $85,5\% \div 100\%$ .



#### 1.2. Ô phố LK2

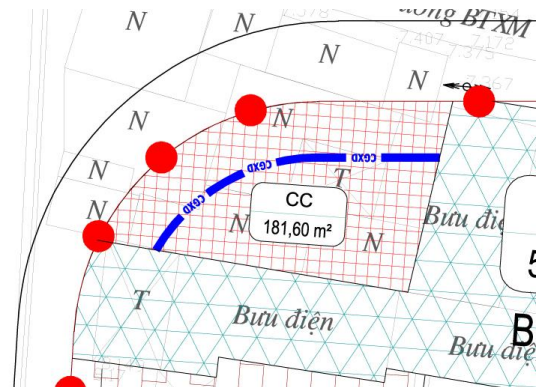
- Ô phố giới hạn bởi:
  - + Bắc giáp : Đường D2;
  - + Nam giáp : Đường D1;
  - + Đông giáp: Đường N2;

- + Tây giáp : Đường N1.
- Khoảng lùi xây dựng:
- + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
- + Khoảng lùi phía sau nhà: Cách ranh giới lô đất 2 m.
- Mật độ xây dựng:  $83,2\% \div 100\%$ .



## 2. Đất công trình công cộng:

- Ô phố giới hạn bởi:
- + Bắc giáp : Đường nối QL 19C;
- + Nam giáp: Đất bưu điện;
- + Đông giáp: Đất bưu điện;
- + Tây giáp : Quốc lộ 1A.
- Khoảng lùi xây dựng:
- + Khoảng lùi: Lùi 2,0m so với ranh giới lô đất.
- Mật độ xây dựng: 40%.



## 3. Đất công viên, cây xanh:

Mật độ xây dựng tối đa trong công viên 5% và tầng cao xây dựng 1 tầng (chiều cao tối đa 5m).

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

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 tái định cư phía Bắc cầu Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước.

- 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 hệ thống thoát nước chung. Rác được thu gom hàng ngày sau đó đưa về trạm trung chuyển rác trong khu quy hoạch và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng.

#### **4. Quy định về phạm vi bảo vệ, các hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a. 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.

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, 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. 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.

#### **5. Quy định về hình thức kiến trúc nhà liên kế:**

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.
- + Cao độ nền tầng trệt: Cao 0,2m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện.
- + Cao độ sàn tầng trệt: Cao tối đa 4,2m.
- + Cao độ sàn các tầng lầu: Cao tối đa 3,60m.
- Độ vươn tối đa ban công theo lộ giới đường:
  - + Lộ giới từ 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. Đối với mái ngói độ vươn mái không vượt qua độ vươn tối đa của ban công (khuyến khích các hộ dân sử dụng chung hình thức mái trên tầng lộ phố để tạo sự đồng bộ thống nhất cảnh quan đô thị).
- 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 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.



## **6. Quy định về vật thể kiến trúc**

### **a. Không gian mở, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan**

Khu công viên cây xanh dọc kè bảo vệ sông Hà Thanh là điểm nhấn cảnh quan chính cho toàn khu vực.

### **b. Cây xanh**

Cây xanh đô thị: Bao gồm cây xanh trên vỉa hè, cây xanh cảnh quan.

Cây xanh trên vỉa hè được trồng với khoảng cách trung bình từ 8m÷10m/cây. Loại cây đơn thân, phương vị đứng, chịu được gió bão.

Cây xanh vườn hoa sử dụng cây tán thấp cắt tỉa tạo dải ngăn cách mềm với không gian bên ngoài.

## **Phần IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Đại diện Chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch (Ban QLDA nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh) 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; quản lý thực hiện quy hoạch.

Các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, UBND thị trấn Diêu Trì 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 tỉnh xem xét quyết định.

Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phía Bắc cầu Diêu Trì, thị trấn Tuy Phước và bản Quy định này được công bố, lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.
2. Sở Xây dựng.
3. Ban QLDA nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh.
4. Sở Tài nguyên và Môi trường .
5. Ủy ban nhân dân thị trấn Diêu Trì.
6. Các đơn vị đang sử dụng đất liên quan.