

MỤC LỤC

Phần I.....	2
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.....	2
1. Mục tiêu	2
2. Phạm vi áp dụng	2
3. Đối tượng áp dụng	2
Phần II	3
QUY ĐỊNH CHUNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ.....	3
1. Quy mô dân số: 512 người.....	3
2. Quy định chức năng sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:.....	3
2.1. Quy hoạch sử dụng đất.....	3
2.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.....	3
Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS3	4
3. Các quy định chủ yếu về hệ thống HTKT:	6
3.1. San nền, thoát nước mặt:	6
3.2. Giao thông:.....	6
3.3. Cấp nước	6
3.4. Cấp điện:	6
3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	6
Phần III.....	7
QUY ĐỊNH CỤ THỂ	7
1. Các chỉ tiêu, quy định về quy hoạch - kiến trúc, chỉ giới xây dựng đất nhà ở liền kề:.....	7
2. Đất công viên, cây xanh:.....	10
3. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:	10
4. Quy định về phạm vi bảo vệ, các hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật:	11
5. Quy định về hình thức kiến trúc nhà liền kề:.....	11
6. Quy định về vật thể kiến trúc.....	12
Phần IV	12
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	12

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 tại khu đất phía Tây Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn

(Ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại khu đất phía Tây Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

- 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 tại khu đất phía Tây Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, cụ thể như sau:

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Khu đất thuộc phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn. Có giới cận:

- + Phía Bắc giáp : Khu dân cư phía Bắc nhà ở xã hội Nhơn Bình;
- + Phía Nam giáp : Khu dân cư Đông chợ Dinh mới;
- + Phía Đông giáp : Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình
- + Phía Tây giáp : Hành lang thoát lũ.

b. Tổng diện tích quy hoạch: 2,24ha.

c. Quy mô dân số: khoảng 512 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 trong phạm vi khu vực quy hoạch nêu trên 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: 512 người.

2. Quy định chức năng sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

2.1. Quy hoạch sử dụng đất

Căn cứ vào đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại khu đất phía Tây chung cư Nhà ở xã hội Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt; khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng như sau:

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất ở	LK	11.644,74	51,88	128
	<i>Đất ở liên kế 1</i>	<i>LK-1</i>	<i>3.204,40</i>		<i>32</i>
	<i>Đất ở liên kế 2</i>	<i>LK-2</i>	<i>2.231,35</i>		<i>26</i>
	<i>Đất ở liên kế 3</i>	<i>LK-3</i>	<i>2.098,12</i>		<i>22</i>
	<i>Đất ở liên kế 4</i>	<i>LK-4</i>	<i>1.990,62</i>		<i>22</i>
	<i>Đất ở liên kế 5</i>	<i>LK-5</i>	<i>2.120,25</i>		<i>26</i>
2	Đất cây xanh		1.819,92	8,11	
3	Đất taluy		920,20	4,10	
4	Đất giao thông		8.060,45	35,91	
	TỔNG CỘNG		22.445,31	100,00	

2.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

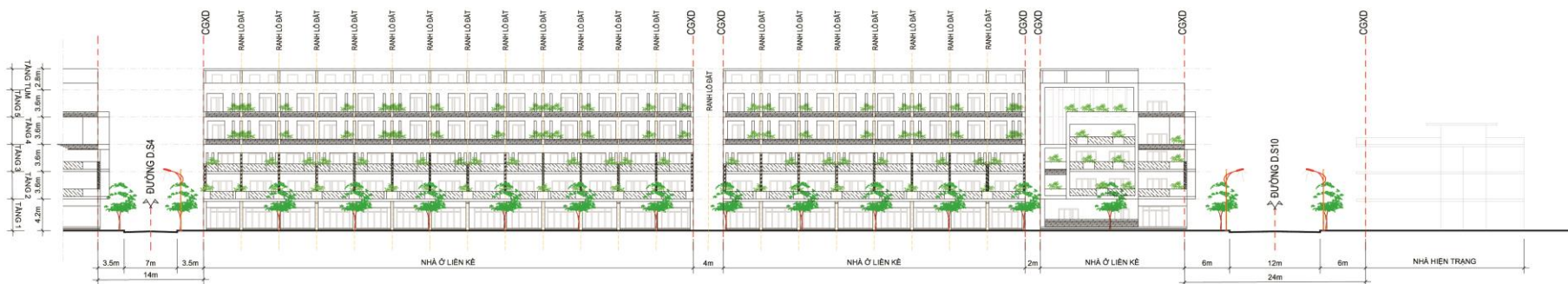
Căn cứ vào hệ thống giao thông các dự án xung quanh và hành lang thoát lũ. Bố trí đầu nối vào các điểm nút giao thông có sẵn của khu dân cư phía Đông chợ Dinh mới, khu dân cư phía Bắc nhà ở xã hội Nhơn Bình để tổ chức hệ thống giao thông cho dự án.

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

Đọc các tuyến giao thông, trồng những loại cây xanh tạo bóng râm mát, cây xanh có tán rộng, có thể cản bụi và tiếng ồn.



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS1



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS2



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS3



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS4



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường DS10



Mặt cắt kiến trúc cảnh quan tuyến phố trục đường QL19C

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

3.1. San nền, thoát nước mặt:

-San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +3,30m; thấp nhất +2,60m.Hướng dốc chính từ Tây Bắc sang Đông Nam.

-Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo tuyến giao thông.

3.2. Giao thông:

Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 14m (3,5+7,0+3,5)m; 16m (4,0+8,0+4,0). Vĩa hè có bố trí lối đi đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

3.3. Cấp nước:

Nguồn nước đầu nối với tuyến ống cấp nước D110mm ở phía Nam quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước: 76,31 m³/ngày đêm.

3.4. Cấp điện:

Nguồn điện đầu nối với tuyến điện 22kV cấp cho Khu nhà ở xã hội Nhơn Bình. Hệ thống mạng lưới dây điện bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu sử dụng điện: 282,6kVA.

3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

-Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom, đưa về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình để xử lý.

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

Phần III

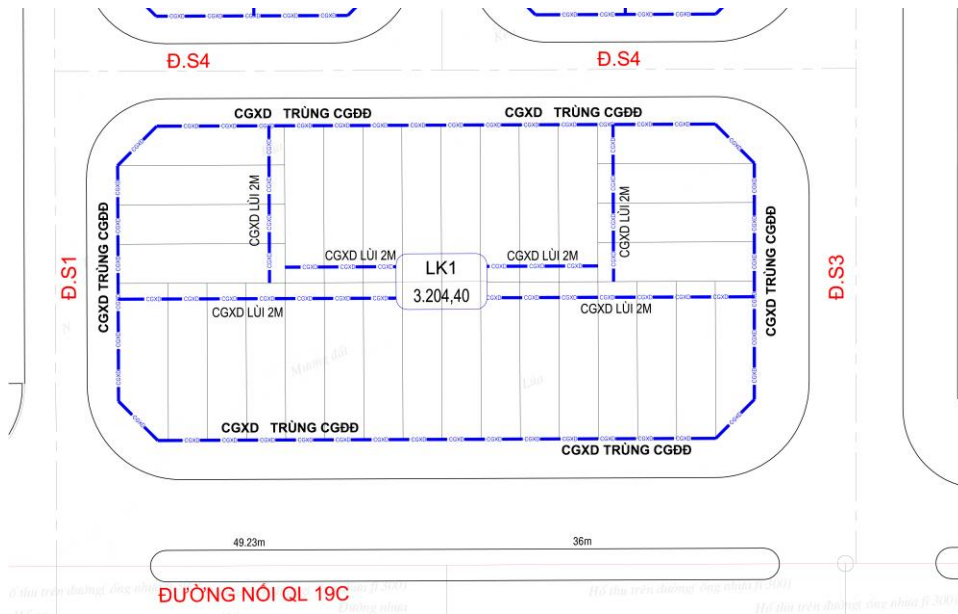
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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:

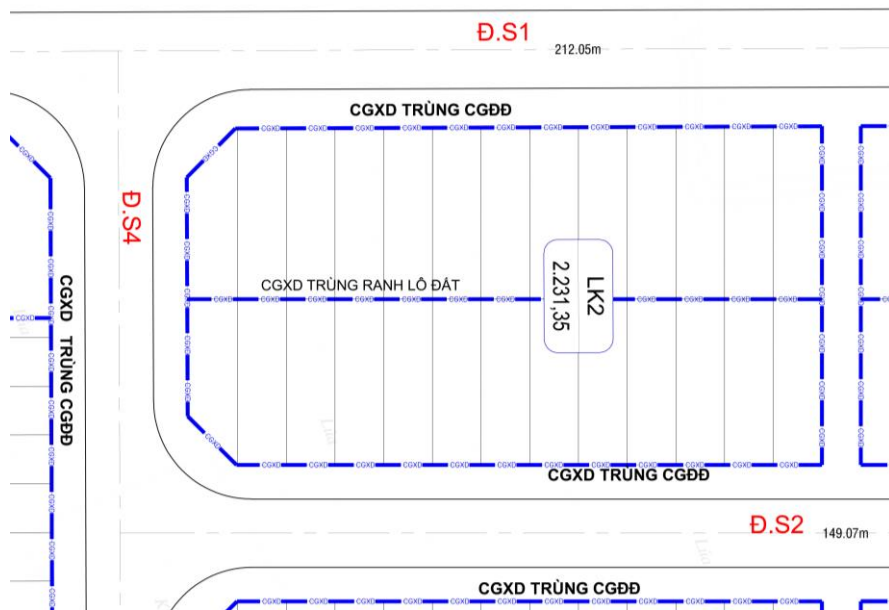
1.1. Ô phố LK1

- Ô phố giới hạn bởi:
 - + Bắc giáp : Đường ĐS4;
 - + Nam giáp : Đường nội quốc lộ 19C;
 - + Đông giáp: Đường ĐS3;
 - + Tây giáp : Đường ĐS1.
- 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: $87,1\% \div 100\%$.



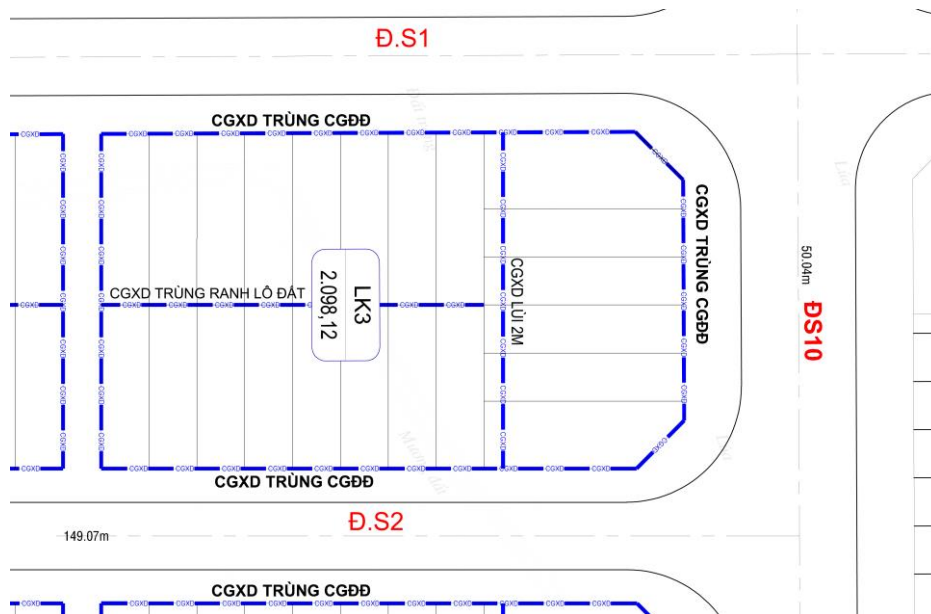
1.2. Ô phố LK2

- Ô phố giới hạn bởi:
 - + Bắc giáp : Lô phố LK-03 và đường nội bộ 4m;
 - + Nam giáp : Đường ĐS4;
 - + Đông giáp: Đường ĐS2;
 - + Tây giáp : Đường ĐS1.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
 - + Khoảng lùi sau: 02 mặt bên trùng với biên lô đất; mặt sau trùng với biên lô đất.
- Mật độ xây dựng: 100%.



1.3. Ô phố LK3

- Ô phố giới hạn bởi:
 - + Bắc giáp : Đường ĐS10;
 - + Nam giáp : Lô phố LK-02 và đường nội bộ 4m;
 - + Đông giáp: Đường ĐS2;
 - + Tây giáp : Đường ĐS1.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ
 - + Khoảng lùi sau: 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 ≥ 18 m.
- Mật độ xây dựng: 79,4% ÷ 100%.



1.4. Ô phố LK4

- Ô phố giới hạn bởi:

+ Bắc giáp : Đường ĐS10.

+ Nam giáp : Lô phố LK-05 và đường nội bộ 4m;

+ Đông giáp: Đường ĐS3;

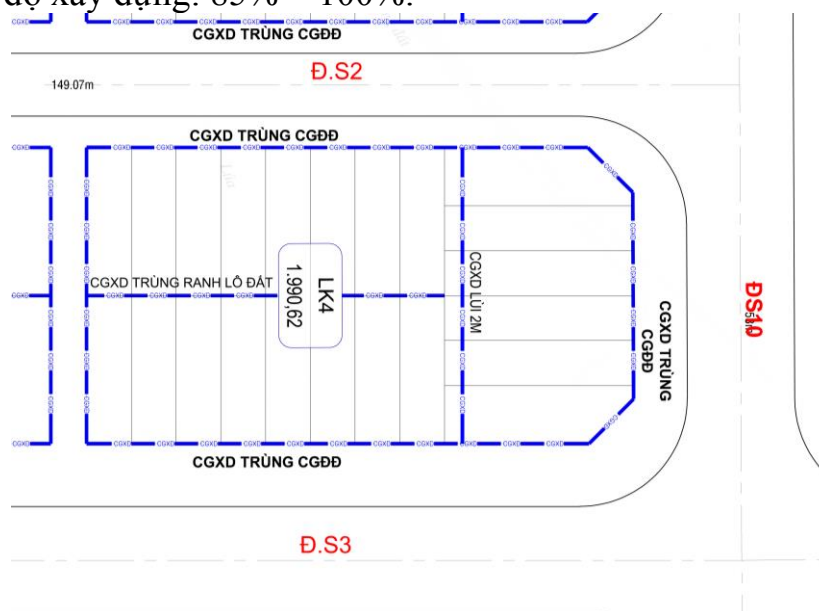
+ Tây giáp : Đường ĐS2.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ

+ Khoảng lùi sau: 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: $85\% \div 100\%$.



1.5. Ô phố LK5

- Ô phố giới hạn bởi:

+ Bắc giáp : Lô phố LK-04 và đường nội bộ 4m;

+ Nam giáp : Đường ĐS4;

+ Đông giáp: Đường ĐS3;

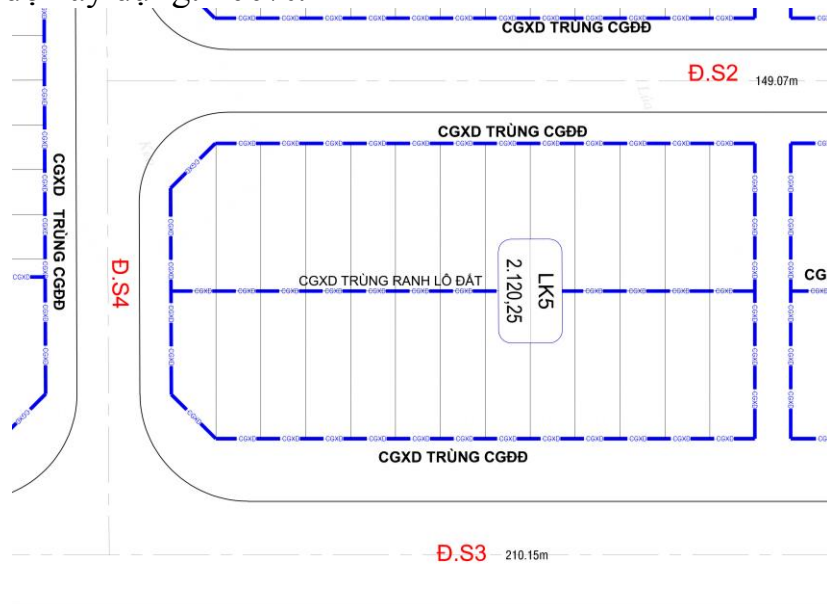
+ Tây giáp : Đường ĐS2.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ

+ Khoảng lùi sau: 02 mặt bên trùng với biên lô đất; mặt sau trùng với biên lô đất.

- Mật độ xây dựng: 100%.



2. 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).

3. 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 đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại khu đất phía Tây Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

- 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. 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. 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 vưon tối đa ban công theo lộ giới đường:
 - + Lộ giới từ 12 ÷ 15m: độ vưon tối đa ban công là 1,2m
 - + Lộ giới lớn hơn 15m: độ vưon tối đa ban công là 1,4m
- Mái ngói hoặc mái bằng. Đối với mái ngói độ vưon mái không vượt qua độ vưon 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 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.

6. Quy định về vật thể kiến trúc

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

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 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.

UBND thành phố Quy Nhơn, UBND phường Nhơn Bình thực hiện quản lý đô thị theo phân cấp đồng thời thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về công tác quản lý đô thị theo quy định của pháp luật.

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 Dự án khu tái định cư tại khu đất phía Tây Chung cư nhà ở xã hội Nhơn Bình 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 phường Nhơn Bình.
6. Các đơn vị đang sử dụng đất liên quan.