

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH, MỞ RỘNG QUY HOẠCH CHI TIẾT**  
**XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500) ĐIỂM DÂN CƯ XÃ PHƯỚC THẮNG,**  
**HUYỆN BÁC ÁI, TỈNH NINH THUẬN.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm  
2024 của Chủ tịch UBND huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận).*

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Quy định này được áp dụng đối với đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận, gồm:

- Quy định về các công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết để có cơ sở quản lý xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng quy định của pháp luật.

**Chương II**  
**CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG**

**Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch**

**1. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch xây dựng**

Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận bao gồm 3 vị trí được giới hạn cụ thể như sau:

- Vị trí 1: thôn Ma Ty có quy mô: 7,08 ha.

- + Phía Đông giáp: đất giáo dục và đất bằng chưa sử dụng;
- + Phía Tây giáp: đất khu dân cư;
- + Phía Nam giáp: đất khu dân cư và đất bằng chưa sử dụng;
- + Phía Bắc giáp: đất bằng chưa sử dụng.
- Vị trí 2: thôn Ma Oai có quy mô: 4,58 ha.
  - + Phía Đông giáp: đất suôi và đất nông nghiệp;
  - + Phía Tây giáp: đất đường;
  - + Phía Nam giáp: đất nông nghiệp;
  - + Phía Bắc giáp: Quốc lộ 27b.
- Vị trí 3 thuộc thôn Ma Oai có quy mô: 1,51ha, được xác định
  - + Phía Đông giáp: đất nông nghiệp;
  - + Phía Tây giáp: đất khu dân cư hiện hữu và đất giao thông;
  - + Phía Nam giáp: đất nông nghiệp;
  - + Phía Bắc giáp: đất đường và khu dân cư hiện hữu.

## 2. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô khu vực lập đồ án: 13,17 ha.

### Điều 4. Cơ cấu sử dụng đất đai

**Bảng Cơ cấu sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Vị trí 1 thôn Ma Ty</b>	<b>70.819,40</b>	<b>53,74</b>
1	Đất ở phân lô mới (95 lô)	42.937,97	32,58
2	Đất thương mại	8.679,48	6,59
3	Đất thể dục thể thao	2.863,02	2,17
4	Đất hoa viên cây xanh	2.263,46	1,72
5	Đất giao thông	14.075,47	10,68
<b>II</b>	<b>Vị trí số 2 thôn Ma Oai</b>	<b>45.841,57</b>	<b>34,79</b>
1	Đất ở phân lô mới (38 lô)	15.641,53	11,87
2	Đất ở phân lô đang được đấu giá (tổng 6 lô)	1.365,00	1,04
3	Đất thể dục thể thao	6.551,02	4,97
4	Đất dịch vụ, giải trí công cộng	4.372,52	3,32
5	Đất bờ kè bảo vệ (sông, suối)	5.168,94	3,92
6	Đất giao thông	12.742,22	9,67
<b>III</b>	<b>Vị trí số 3 thôn Ma Oai</b>	<b>15.115,84</b>	<b>11,47</b>
1	Đất ở phân lô mới (tổng 22 lô)	11.204,40	8,50

2	Đất giao thông	3.911,44	2,97
	<b>Tổng cộng</b>	<b>131.776,81</b>	<b>100,00</b>

**Bảng Thống kê chi tiết các lô đất phân lô mới**

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tầng cao	MDXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
<b>I</b>	<b>Vị trí 1: thôn Ma Ty</b>	<b>42.937,97</b>				
<b>1</b>	<b>- KHU A</b>	<b>11.502,87</b>	<b>25</b>	<b>1_2</b>	<b>45 - 55</b>	<b>0,45 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT A1	497,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT A2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A11	510,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A12	540,87	1		50	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A13	497,50	1		50	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A15	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A23	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A24	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT A25	457,00	1		55	0,55 - 1,1
<b>2</b>	<b>- KHU B</b>	<b>11.970,61</b>	<b>26</b>	<b>1_2</b>	<b>45 - 55</b>	<b>0,45 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT B1	517,11	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT B2	450,00	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT B3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B11	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B12	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B13	563,63	1		45	0,45-0,9
	+ LÔ ĐẤT B15	570,12	1		45	0,45-0,9
	+ LÔ ĐẤT B14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B23	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B24	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B25	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT B26	419,75	1		55	0,55 - 1,1
<b>3</b>	<b>- KHU C</b>	<b>5.095,13</b>	<b>12</b>	<b>1_2</b>	<b>55</b>	<b>0,55 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT C1	407,50	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C2	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C3	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C4	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C5	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C6	391,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C7	407,50	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C8	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C9	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C10	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C11	420,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT C12	529,13	1		55	0,55 - 1,1

<b>4</b>	<b>- KHU D</b>	<b>10.394,38</b>	<b>23</b>	<b>1_2</b>	<b>55</b>	<b>0,55 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT D1	560,08	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D9	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D10	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D11	434,90	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D12	416,22	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D13	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D14	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D15	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D16	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D17	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D18	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D19	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D20	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D21	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D22	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT D23	433,18	1		55	0,55 - 1,1
<b>5</b>	<b>- KHU E</b>	<b>3.974,98</b>	<b>9</b>	<b>1_2</b>	<b>55</b>	<b>0,55 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT E1	390,59	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E6	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E7	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E8	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT E9	434,39	1		55	0,55 - 1,1
<b>II</b>	<b>Vị trí 2 : thôn Ma Oai</b>	<b>17.006,53</b>				
<b>1</b>	<b>- KHU N (Đất đấu giá)</b>	<b>1.365,00</b>	<b>6</b>	<b>1_2</b>	<b>65 - 70</b>	<b>0,65 - 1,4</b>
	+ LÔ ĐẤT N1	225,00	1		70	0,7 - 1,4

	+ LÔ ĐẤT N2	225,00	1		70	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N3	227,84	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N4	227,97	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N5	228,17	1		65	0,7 - 1,4
	+ LÔ ĐẤT N6	231,02	1		65	0,7 - 1,4
<b>2</b>	<b>- KHU F</b>	<b>4.047,87</b>	<b>10</b>	<b>1_2</b>	<b>50 - 60</b>	<b>0,5 - 1,2</b>
	+ LÔ ĐẤT F1	324,69	1		60	0,6 - 1,2
	+ LÔ ĐẤT F2	345,20	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F3	436,10	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F4	449,18	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F5	525,60	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT F6	329,04	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F7	375,54	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F8	375,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F9	450,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT F10	437,50	1		55	0,55 - 1,1
<b>3</b>	<b>- KHU G</b>	<b>1.903,72</b>	<b>7</b>	<b>1_2</b>	<b>60 - 65</b>	<b>0,6 - 1,3</b>
	+ LÔ ĐẤT G1	250,38	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G2	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G3	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G4	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G5	270,01	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G6	281,26	1		65	0,65 - 1,3
	+ LÔ ĐẤT G7	292,04	1		60	0,6 - 1,2
<b>4</b>	<b>- KHU H</b>	<b>2.728,00</b>	<b>6</b>	<b>1_2</b>	<b>55</b>	<b>0,55 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT H1	456,09	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT H2	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT H3	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT H4	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT H5	450,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT H6	471,91	1		55	0,55 - 1,1
<b>5</b>	<b>- KHU I</b>	<b>6.961,94</b>	<b>15</b>	<b>1_2</b>	<b>45 - 60</b>	<b>0,45 - 1,2</b>
	+ LÔ ĐẤT I 1	599,75	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 2	589,97	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 3	589,18	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 4	448,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT I 5	448,01	1		55	0,55 - 1,1

	+ LÔ ĐẤT I 6	584,84	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 7	564,30	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 8	416,01	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT I 9	416,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT I 10	416,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT I 11	575,68	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT I 12	377,18	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT I 13	310,67	1		60	0,6 - 1,2
	+ LÔ ĐẤT I 14	320,60	1		60	0,6 - 1,2
	+ LÔ ĐẤT I 15	305,74	1		60	0,6 - 1,2
<b>III</b>	<b>Vị trí 3: thôn Ma Oai</b>	<b>11.204,39</b>				
<b>1</b>	<b>- KHU K</b>	<b>1.170,17</b>	<b>2</b>	<b>1_2</b>	<b>45</b>	<b>0,45 - 0,9</b>
	+ LÔ ĐẤT K1	589,60	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT K2	580,57	1		45	0,45 - 0,9
<b>2</b>	<b>- KHU L</b>	<b>5.630,83</b>	<b>11</b>	<b>1_2</b>	<b>45 - 55</b>	<b>0,45 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT L1	577,36	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT L2	517,87	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L3	530,44	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L4	598,19	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT L5	597,92	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT L6	508,81	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L7	476,52	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT L8	502,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L9	502,50	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT L10	436,02	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT L11	382,70	1		55	0,55 - 1,1
<b>3</b>	<b>- KHU M</b>	<b>4.403,39</b>	<b>9</b>	<b>1_2</b>	<b>45 - 55</b>	<b>0,45 - 1,1</b>
	+ LÔ ĐẤT M1	577,87	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT M2	586,14	1		45	0,45 - 0,9
	+ LÔ ĐẤT M3	388,00	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M4	514,22	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M5	409,66	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M6	417,84	1		55	0,55 - 1,1
	+ LÔ ĐẤT M7	525,27	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M8	493,53	1		50	0,5 - 1
	+ LÔ ĐẤT M9	490,86	1		50	0,5 - 1
	<b>Tổng (I) + (II) + (III)</b>	<b>71.148,89</b>	<b>161</b>			

**Bảng Chỉ tiêu sử dụng đất thương mại**

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao trung bình	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
<b>I</b>	<b>Vị trí 1 thôn Ma Ty</b>				
1	Đất thương mại	8.679,48	1 - 3	45	0,45 - 1,35
<b>II</b>	<b>Vị trí 2 thôn Ma Oai</b>				
1	Đất dịch vụ, giải trí	4.372,52	1 - 2	40	0,40 - 0,8

c) Đất thể dục thể thao

**Bảng Chỉ tiêu Đất thể dục thể thao**

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao trung bình	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
<b>I</b>	<b>Vị trí 1 thôn Ma Ty</b>				
1	Đất thể dục thể thao	2.863,02		20	0,20
<b>II</b>	<b>Vị trí 2 thôn Ma Oai</b>				
1	Đất thể dục thể thao	6.551,02		20	0,20

\* Đất cây xanh

- Diện tích đất hoa viên xanh (vị trí 1 thôn Ma Ty) 2.263,46 m<sup>2</sup> chiếm 1,72% diện tích đất .

### **Điều 5. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500.

- Tuyến đường N8 có lộ giới 11,50 m (mặt cắt 1 - 1)

+ Mặt đường bê tông xi măng: 6,0 m

+ Lề đường : 3,5m - 2,0 m

- Tuyến đường D4, D5, N5, N9 có lộ giới 10,00 m (mặt cắt 2 - 2)

+ Mặt đường bê tông xi măng: 6,0 m

+ Lề đường : 2,0m x 2

- Các tuyến đường: D1, D2, D3, N1, N2, N3, N4, D10 có lộ giới 8,0m (mặt cắt 3 - 3).

+ Mặt đường bê tông xi măng : 5,0m

+ Lề đường : 1,5m x 2

- Tuyến đường D6, D7, D8, D9, N6, N7, D11, N10 có lộ giới 6,0m (mặt cắt 4 - 4).

+ Mặt đường bê tông xi măng : 3,5m

+ Lề đường : 1,5m x 2



2. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

- a) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 11,50m là 3,0m (mặt cắt 1-1)
- b) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 10,0m là 3,0m (mặt cắt 2 - 2)
- c) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 8,0m là 3,0m (mặt cắt 3-3)
- d) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 6,0m là 3,0m (mặt cắt 4-4)
- e) Cắm mốc xây dựng: Được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 tại khu vực thiết kế.

## **Điều 6. Quy định về kiến trúc cảnh quan**

### 1. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng tối đa 45-55% đối với nhà ở phân lô mới.
- Mật độ xây dựng tối đa 05% đối với cây xanh cảnh quan.

### 2. Tầng cao xây dựng

- Tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng đối với nhà ở phân lô.
- Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng đối với cây xanh cảnh quan.

### 3. Hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất đối với nhà ở phân lô  $k = 0,45 - 1,1$ .
- Hệ số sử dụng đất đối với đối với cây xanh cảnh quan  $k = 0,2$ .

### 4. Cốt nền:

- Cao độ nền nhà
- + Cao độ nền nhà là + 0,30m so với mặt lề đường.
- + Cao độ nền nhà là + 0,45m so với mặt đường.
- + Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn, bán kính theo quy định. Kích thước cắt vát tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

### 5. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc: Hình thức theo chức năng, phù hợp điều kiện thời tiết, khí hậu của khu vực; tổ chức thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Mái bằng hoặc mái dốc lợp ngói hoặc tôn.

- Vật liệu, màu sắc: Màu sắc công trình phải đi cùng tông màu với cả trục đường tạo cảnh quan hài hòa giữa hai bên đường, không làm xáo trộn về màu sắc gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Các chi tiết mái, đường nhấn hình khối công trình ưu tiên lựa chọn màu sắc tươi vui, nổi bật kết hợp trên nền màu tường

nhã nhận. Vật liệu ưu tiên sử dụng các loại vật liệu truyền thống ở địa phương và trong nước.

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan. Chiều cao tối đa hàng rào không quá 2,5m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè.

### **Điều 7: Quy định về tầm nhìn giao lộ, vùng cấm xây dựng; quy định về cây xanh, vỉa hè**

1. Tầm nhìn giao lộ: Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và theo quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Các vùng cấm xây dựng:

- Hành lang lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch đã được duyệt.

- Khu vực hành lang bảo vệ suối, kênh mương, mặt nước.

3. Quy định về cây xanh, vỉa hè:

- Trồng cây xanh không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng nhà, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm.

- Cây xanh được trồng không làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng hoặc có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người).

- Không trồng các loại cây xanh cấm trồng trong khu dân cư theo Quyết định của UBND tỉnh về danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên - vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

- Việc trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường theo quy hoạch và tại cụm hoa viên cây xanh phải thực hiện theo quy trình kỹ thuật chuyên ngành và theo hồ sơ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Vỉa hè trong khu quy hoạch dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, cấp nước, cây xanh.

- Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đồng chất đồng màu, nhằm tạo mỹ quan chung cho các trục đường giao thông.

### **Điều 8: Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

1. Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật (gồm đường điện, điện chiếu sáng, đường ống cấp nước) được bố ngầm trong phạm vi vỉa hè, dây phân cách của các tuyến đường.

2. Bố trí hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa đi chung với hệ thống thoát nước bản, hoạt động với chế độ tự chảy.

- Nước mưa được thu gom nhờ các tuyến mương thoát đi dọc hai bên tuyến đường giao thông và thoát ra các cửa xả chảy ra suối hiện hữu.

### **Điều 9. Vệ sinh môi trường**

1. Nước thải bản: Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại được thoát ra hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch.

2. Rác thải:

- Khuyến khích nhân dân phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn. Rác thải vô cơ để thu hồi tái chế, rác thải hữu cơ thu gom đến khu xử lý tập trung.

- Cần thành lập đội thu gom chất thải rắn các điểm dân cư, tránh gây ô nhiễm môi trường, tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, khu vực dân cư nhân dân tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào các ngày định kỳ trong tuần.

- Bố trí các thùng thu gom rác nhỏ ven các đường đi dạo với khoảng cách 100m một thùng để thu gom rác vụn... Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Theo quy hoạch tổng thể quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt thì CTR của huyện Bác Ái sẽ được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.

## **Chương III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 10.** Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này.

**Điều 11.** Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bác Ái hoặc UBND huyện Bác Ái xem xét xử lý theo quy định.

**Điều 12.**

Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Thắng, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan dưới đây:

- Ủy ban Nhân dân huyện Bác Ái;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bác Ái;
- Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Bác Ái;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Bác Ái;
- Ủy ban Nhân dân xã Phước Thắng.