

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH, MỞ RỘNG QUY HOẠCH CHI TIẾT
XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500) ĐIỂM DÂN CƯ XÃ PHƯỚC HÒA,
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 Hoà, 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 Hoà, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, các 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

Phạm vi khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Tà Lọt, xã Phước Hoà, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận, được xác định cụ thể như sau:

a) *Phạm vi mở rộng quy hoạch:* quy mô khoảng 3,98ha, có tứ cận được xác định:

- Phía Đông giáp: đất đường;
- Phía Tây giáp: đất suối;
- Phía Nam giáp: đất suối;

- Phía Bắc giáp: đất đường.

b) Phạm vi điều chỉnh quy hoạch: quy mô khoảng 4,52ha, có tứ cận được xác định:

- Phía Đông giáp: đất bằng chưa sử dụng;

- Phía Tây giáp: đất trồng cây lâu năm và đất đường;

- Phía Nam giáp: đất khu dân cư;

- Phía Bắc giáp: đất bằng chưa sử dụng.

2. Quy mô lập quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch điểm dân cư xã Phước Hoà: 85.056,10 m² (8,50 ha) phân bố trên địa bàn thôn Tà Lọt.

Điều 4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Bảng 01. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	Khu vực điều chỉnh quy hoạch		45.257,14	100,0	74
1	Đất ở đã giao chỉnh trang	CT	10.950,58	24,20	22
2	Đất ở phân lô mới	ONT	25.779,79	56,96	52
3	Đất giao thông		8.526,77	18,84	
II	Khu vực mở rộng quy hoạch		39.798,96	100,0	62
1	Đất ở phân lô điều chỉnh		1.344,80	3,38	4
2	Đất ở phân lô mới	ONT	28.870,98	72,54	58
3	Đất mặt nước (sông, suối, kênh)		1.326,81	3,33	
4	Đất cây xanh hành lang bảo vệ sông, suối, kênh		3.549,80	8,92	
5	Đất giao thông		4.706,57	11,83	
	Tổng cộng		85.056,10		136

Bảng 02. Thống kê chi tiết các lô đất phân lô mới

STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Số lô	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
A	Khu vực điều chỉnh quy hoạch	36.730,37	74			
I	Đất ở đã giao	10.950,58	22			
1	- Khu H	6.950,58	14	1 - 2	50 - 55	0,50 - 1,1
	+ Lô đất H1	487,67	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H2 → H8	3.500,0	07		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H11	500,0	01		50	0,5 - 1,0

	+ Lô đất H13	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H15	487,91	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H21	475,0	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H22	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H28	500,0	01		50	0,5 - 1,0
2	- Khu I	4.000,0	08	1 - 2	50	0,50 - 1,0
	+ Lô đất I16 → I23	4.000,0	08		50	0,5 - 1,0
II	Đất ở phân lô mới	25.779,79	52			
1	- Khu H	7.024,74	14	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất H9 → H10	1.000,0	02		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H12	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H14	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H23 → H27	2.500,0	05		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H16	597,46	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất H17	511,98	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H18	505,26	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H19	463,46	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H20	446,58	01		55	0,55 - 1,1
2	- Khu I	9.980,05	20	1 - 2	50 - 55	0,50 - 1,1
	+ Lô đất I1 → I13	6.500,0	13		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất I14	492,61	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất I15	487,44	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất I24 → I28	2.500,0	05		50	0,5 - 1,0
3	- Khu J	8.775,00	18	1 - 2	50	0,50 - 1,0
	+ Lô đất J1 → I18	8.775,0	18		50	0,5 - 1,0
B	Khu vực mở rộng quy hoạch	30.215,78	62			
I	Đất ở phân lô điều chỉnh	1.344,80	04			
1	- Khu D	1.344,80	04	1 - 2	55 - 60	0,55 - 1,2
	+ Lô đất D1	398,59	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D2	350,21	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D3	301,29	01		60	0,60 - 1,2
	+ Lô đất D3	294,71	01		60	0,60 - 1,2
II	Đất ở phân lô mới	28.870,98	58			
1	- Khu A	14.466,99	27	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất A1	570,99	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A2	539,88	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A3	539,08	01		45	0,45 - 0,9

	+ Lô đất A4	538,27	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A5	564,47	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A6	537,40	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A7	528,66	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A8	404,15	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A9	527,77	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A10	533,93	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất A11	581,22	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A12	574,37	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A13	559,27	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A14	590,58	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A15	563,48	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A16	560,51	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A17	597,97	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A18	549,68	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A19	518,67	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A20	503,53	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A21	498,86	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A22	498,07	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A23	511,26	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A24	480,40	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A25	525,32	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A26	539,72	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất A27	529,48	01		50	0,5 - 1,0
2	- Khu B	8.636,38	19	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất B1 → B5	2.000,0	05		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B6	487,5	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B7 → B13	3.500,0	07		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất T B14	559,46	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất B15	459,56	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B16	438,72	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B17	417,88	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B18	397,05	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B19	376,21	01		55	0,55 - 1,1
3	- Khu C	1.244,69	3	1 - 2	55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C1	484,33	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C2	359,70	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C3	400,66	01		55	0,55 - 1,1

4	- Khu D	1.938,96	4	1 - 2		
	+ Lô đất D1	440,16	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D2	471,50	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D3	472,62	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D4	554,68	01		45	0,45 - 0,9
5	- Khu E	2.583,96	5	1 - 2		
	+ Lô đất E1	566,98	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất E2	513,72	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E3	497,60	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E4	496,72	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E5	508,94	01		50	0,5 - 1,0
	Tổng	66.747,57	134			

Bảng 03. Thống kê đất cây xanh

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
A	Khu vực mở rộng quy hoạch	3.549,80			
1	Đất cây xanh kết hợp hành lang bảo vệ sông, suối, kênh	3.549,80	1	55	0,2

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 tỉnh lộ 707 có lộ giới 9,0 m (mặt cắt 4 - 4)

+ Mặt đường bê tông nhựa : 7,0 m

+ Lề đường : 1,0 x 2,0m

- Tuyến đường N2, N3 có lộ giới 11,0 m (mặt cắt 3 - 3)

+ Mặt đường bê tông xi măng : 7,0 m

+ Lề đường : 2,0 x 2,0m

- Tuyến đường N1 có lộ giới 6,0 m (mặt cắt 5 - 5)

+ Mặt đường bê tông xi măng : 3,5 m

+ Lề đường : 1,25m 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 13,0m là 3,0m (mặt cắt 1-1)

b) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 12,0m là 3,0m (mặt cắt 2 - 2)

- c) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 11,0m là 3,0m (mặt cắt 3-3)
- d) Khoảng lùi xây dựng đối với lộ giới 9,0m là 4,0m (mặt cắt 4-4 -tính lộ 707)
- 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 nhặn. 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 sơn phôi 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.

- Tổ chức các điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt tại các thôn được bố trí trong bán kính không quá 150m. Trang bị mỗi điểm dân cư 2 xe đẩy tay cho các thôn để thu gom và vận chuyển chất thải rắn từ các điểm tập trung đến điểm trung chuyển, sau đó vận chuyển về điểm xử lý tập trung của xã, huyện theo quy hoạch.

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 Hòa, 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 Hòa;