

Số: /QĐ-UBND

Vân Canh, ngày tháng 6 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN HUYỆN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019;*

*Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

Căn cứ Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 08/3/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 1726/UBND ngày 03/11/2022 của UBND huyện Vân Canh về việc triển khai thực hiện Dự án Định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3941/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện Vân Canh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 51/TB-UBND ngày 24/3/2023 của UBND huyện về việc ý kiến kết luận tại cuộc họp UBND huyện ngày 23/3/2023;

Căn cứ Kết luận số 197-KL/HU ngày 30/3/2023 của Ban Thường vụ Huyện Ủy khóa XIX tại Hội nghị lần thứ 37;

Căn cứ Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa ngày 12/4/2023;

Căn cứ Công văn số 1354/SXD-QHKT ngày 04/5/2023 của Sở Xây dựng Bình Định về việc ý kiến nội dung Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/NQ-HĐND ngày 11/5/2023 của Hội đồng nhân dân xã Canh Hòa về việc thống nhất Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa;

Xét Kết quả thẩm định số 140/KQTĐ-KTHT ngày 26/5/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc thẩm định Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 145/TTr-KTHT ngày 30/5/2023.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa, với các nội dung như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Dự án định canh định cư tập trung làng Suối Diếp, xã Canh Hòa.

**2. Vị trí và ranh giới quy hoạch xây dựng:**

- Khu vực quy hoạch thuộc làng Canh Lãnh, xã Canh Hòa có giới cận như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp đất rừng trồng keo.

+ Phía Tây Bắc giáp đất rừng trồng keo.

+ Phía Đông Nam giáp đất rừng trồng keo.

+ Phía Tây Nam giáp đất rừng trồng keo.

**3. Quy mô quy hoạch xây dựng:** Diện tích quy hoạch 5,5ha, bao gồm các thửa: 25, 27, 35, 37, 40, 41, 47 thuộc tờ bản đồ số 02 (bản đồ Lâm nghiệp).

**4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho 66 hộ dân, 330 nhân khẩu thuộc làng Canh Lành, xã Canh Hòa và làng Kà Te, xã Canh Thuận.
- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch.
- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.
- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

| <b>TT</b> | <b>Cơ cấu sử dụng đất (loại đất)</b>      | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Tỉ lệ (%)</b> |
|-----------|---|----------------------------------|------------------|
| <b>1</b>  | <b>Đất quy hoạch định canh định cư</b>    | <b>23.976,80</b>                 | <b>43,6</b>      |
| 1.1       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 1: 19 lô       | 6.881,80                         |                  |
| 1.2       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 2: 10 lô       | 3.575,00                         |                  |
| 1.3       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 3: 16 lô       | 5.720,00                         |                  |
| 1.4       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 4: 04 lô       | 1.469,00                         |                  |
| 1.5       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 5: 06 lô       | 2.250,00                         |                  |
| 1.6       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 6: 08 lô       | 3.000,00                         |                  |
| 1.7       | Đất quy hoạch nhà ở khu số 7: 03 lô       | 1.081,00                         |                  |
| <b>2</b>  | <b>Đất khu sinh hoạt văn hóa</b>          | <b>2.289,70</b>                  | <b>4,2</b>       |
| 2.1       | Đất khu sinh hoạt văn hóa                 | 2.289,70                         |                  |
| <b>3</b>  | <b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>     | <b>3.153,50</b>                  | <b>5,7</b>       |
| 3.1       | Đất cây xanh số 1                         | 172,80                           |                  |
| 3.2       | Đất cây xanh số 2                         | 622,40                           |                  |
| 3.3       | Đất cây xanh số 3                         | 1.353,70                         |                  |
| 3.4       | Đất cây xanh số 4                         | 202,00                           |                  |
| 3.5       | Đất cây xanh số 5                         | 255,00                           |                  |
| 3.6       | Đất cây xanh số 6                         | 547,60                           |                  |
| <b>4</b>  | <b>Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật</b> | <b>25.580,00</b>                 | <b>46,5</b>      |
| 4.1       | Đất khu xử lý nước thải sinh hoạt         | 135,00                           |                  |
| 4.2       | Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác   | 25.445,00                        |                  |
|           | <b>Tổng cộng</b>                          | <b>55.000,00</b>                 | <b>100,0</b>     |

## **6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.**

### **6.1. Chiều cao xây dựng công trình**

- Đối với khu sinh hoạt văn hóa: Tầng cao tối đa 2 tầng, cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè +0,45 ÷ +0,6m.

- Đối với nhà ở: Tầng cao tối đa 5 tầng, cao độ nền tầng trệt  $\geq 0,2\text{m}$  so với vỉa hè, tầng 1 +4,2m, tầng còn lại +3,6m.

### **6.2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng**

- Đối với khu sinh hoạt văn hóa: Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 3\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ và các mặt tiếp giáp ranh đất lân cận.

- Đối với nhà ở: Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

### **6.3. Mật độ xây dựng**

- Đối với khu sinh hoạt văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 0,8.

- Nhà ở: Mật độ xây dựng tối đa từng lô đất được áp dụng theo Bảng 2.8 tại QCVN 01: 2021/BXD.

**6.4. Các tiện nghi công cộng khác:** Đối với khu vực công viên, cây xanh công cộng, tổ chức hệ thống đường dạo, sân chơi, ghế đá, thùng rác, các biển chỉ dẫn, hệ thống đèn trang trí công cộng tại các vị trí thích hợp.

**6.5. Cây xanh:** Quy hoạch hệ thống cây xanh bóng mát dọc các trục đường giao thông. Ưu tiên trồng các loại cây phù hợp với khí hậu địa phương, ít rụng lá, bộ rễ phát triển hẹp (không phá hủy hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

### **6.6. Hình thức kiến trúc.**

- Trong toàn khu vực quy hoạch lựa chọn phong cách kiến trúc đồng nhất.

- Đối với các công trình xây dựng: Hình thức kiến trúc ưu tiên truyền thống, mái ngói.

## **7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.**

### **7.1. San nền:**

- Cốt cao độ san nền tối thiểu khu quy hoạch phải phù hợp với cốt hiện trạng đã có khu vực liền kề để đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung khu vực đồng thời đảm bảo thoát nước mưa, nước mặt tự chảy và không bị ngập úng khi có lũ với tần suất  $P=5\%$ . Theo cốt đường hiện trạng và cốt mặt đất tự nhiên của khu quy hoạch. Cốt san nền cụ thể từng khu như sau:

+ Khu số 1: Không chế cốt san nền từ: +79.50m -:- 93.75m.

+ Khu số 2: Không chế cốt san nền từ: +81.50m -:- 90.25m.

+ Khu số 3: Không chế cốt san nền từ: +75.00m -:- 81.50m.

- + Khu số 4: Không chế cốt san nền từ: +88.00m -:- 92.50m
- + Khu số 5: Không chế cốt san nền từ: +83.65m -:- 88.00m
- + Khu số 6: Không chế cốt san nền từ: +77.50m -:- 83.65m
- + Khu số 7: Không chế cốt san nền từ: +75.00m -:- 77.50m.
- Khối lượng đào: 66.074m<sup>3</sup>.
- Khối lượng đắp tận dụng đất đào: 49.626m<sup>3</sup>.

**7.2. Giao thông:** Quy hoạch các tuyến đường giao thông với chiều dài 776,7m. Dự kiến kết cấu nền đường đắp đất cấp phối đầm kỹ K95, lớp sát móng lu tăng cường K98, mặt đường đổ bê tông xi măng M300, đá 2x4, chiều rộng mặt đường từ 6m -:- 7,0m, dày 20cm.

### **7.3. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống công thoát nước mưa được đặt trên vỉa hè của các tuyến đường nhằm thu nước với tổng chiều dài 867,5m, cụ thể:
  - + Thoát nước dọc đường ĐS1 (trục giao thông chính) dùng ống puy bê tông ly tâm D1500mm.
  - + Thoát nước dọc đường ĐS2 dùng ống puy bê tông ly tâm D600mm.
  - + Thoát nước ngang đường dùng ống puy bê tông ly tâm D600mm.
  - + Hồ ga: Kích thước (lxbxh) = (1,2x1,2x1,5)m.
- Thoát nước mái taluy xung quanh khu quy hoạch bằng hệ thống mương hộp kích thước 1mx1,2m, kết cấu bằng bê tông có gia cố thanh giằng với tổng chiều dài 644m.
- Quy hoạch 1 cửa xả kết hợp cầu bản hộp cắt qua đường ĐS1 có khẩu độ BxH = 3x1,5m, kết cấu bằng bê tông cốt thép.

### **7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Quy hoạch hệ thống thu gom nước thải bằng ống nhựa HDPE đường kính từ D225 -:- D315mm chạy dọc trên vỉa hè đường ĐS1, ĐS2 với tổng chiều dài 1.102,0m.
- Bố trí 35 hố ga quản lý, kích thước BxL = (0,75x0,75)m và 5 hố ga thu gom. Tại hố ga có bố trí các ống nhựa chờ sẵn D168mm để đầu nối với các tuyến thoát nước của các hộ dân trong quá trình xây dựng.
- Quy hoạch 1 cụm bể xử lý 3 ngăn (chứa - lắng - lọc) nằm trong khu cây xanh để xử lý sơ bộ nước thải trước khi thải ra môi trường.
- Vệ sinh môi trường: Rác thải tập kết và thu gom, vận chuyển đến bãi xử lý rác tập trung của huyện.

### 7.5. Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: Đặc thù của Dự án định canh, định cư tập trung làng suối Diếp, xã Canh Hòa nằm trên đồi cao nên việc sử dụng công trình cấp nước tự chảy từ các con suối tự nhiên là không thể thực hiện được vì không đảm bảo cao độ. Do đó sử dụng các giếng khoan để cấp nước cho khu quy hoạch.

+ Nhu cầu sử dụng nước cho các hộ dân khu vực quy hoạch là  $40\text{m}^3/\text{ngày}$  đêm. Quy hoạch 02 giếng khoan có đường kính D168mm, dự kiến chiều sâu khoan là 160m/1 giếng, vị trí dự kiến đặt tại khu đất cây xanh số 02.

+ Sử dụng máy bơm để bơm tải nước đến cụm bể chứa. Vị trí đặt bể chứa nước tại khu đất cây xanh số 01.

+ Xây dựng đường ống cấp nước D60mm từ bể chứa để cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- Cấp nước PCCC cho dự án: Nguồn nước sinh hoạt của khu quy hoạch là giếng khoan nên việc quy hoạch cấp nước PCCC bằng các họng cứu hỏa là không khả thi vì nguồn nước cấp không ổn định. Do đó phương án cấp nước PCCC cho dự án là các xe cứu hỏa trên địa bàn huyện Vân Canh hoặc Quy Nhơn lấy nước từ các họng cứu hỏa tại thị trấn Vân Canh nằm dọc Quốc lộ 19C để chữa cháy khi có sự cố.

### 7.6. Cấp điện:

- Đường dây 22kV: Quy hoạch tuyến điện 22kV đi nổi trên cột bê tông ly tâm đầu nổi vào tuyến điện 22kV hiện có cách công trình khoảng 640m để cấp cho khu dân cư quy hoạch.

- Trạm biến áp: Quy hoạch mới trạm biến áp 3 pha 160kVA-22/0,4kV kiểu hở không tường rào bao che lắp trên 02 cột BTLT 14m ghép. Vị trí trạm biến áp đặt tại khu đất cây xanh số 2.

- Đường dây 0,4kV: Quy hoạch tuyến điện 0,4kV chạy dọc trên vỉa hè của các tuyến giao thông, cách mép vỉa hè 0,7m, khoảng cách trụ bình quân 35-45m để cấp điện sinh hoạt kết hợp với chiếu sáng công cộng.

## 8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng quy hoạch theo quy định.

2. Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, các cơ quan đơn vị có liên quan và UBND xã Canh Hòa để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; công khai đồ án quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định.

**3. Giao các phòng:** Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Canh Hòa và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Canh Hòa và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Lương Đình Tiên**