

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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; 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 về 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 về 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh 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 và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 01/3/2018, Quyết định 3722/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến ĐT. 639B (đường phía Tây tỉnh) và các dự án trên địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh;*

*Căn cứ Văn bản số 1261/UBND-TH ngày 14/3/2022 của UBND tỉnh về việc chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh;*

*Căn cứ Kết luận số 193-KL/TU ngày 08/02/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ; Văn bản số 755/UBND-KT ngày 18/02/2023 của UBND tỉnh về việc hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh;*

*Căn cứ Văn bản số 2819/UBND-KT ngày 07/5/2023 của UBND tỉnh về việc nội dung liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 104/TTr-SXD ngày 29/5/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch:** Khu đất quy hoạch thuộc xã Canh Vinh, huyện Vân Canh, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 19C;
- Phía Nam giáp: Kè sông Hà Thanh;
- Phía Đông giáp: Suối và điểm dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đường ĐT.638 (đường phía Tây tỉnh).

Tổng diện tích quy hoạch: 263.464,3m<sup>2</sup> (khoảng 26,34ha).

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

- Quy hoạch xây dựng khu ở mới, kết nối đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án đã và đang triển khai và các khu vực xung quanh, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

**4. Quy hoạch sử dụng đất:**

| STT | Loại đất                             | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1   | Đất ở xây dựng nhà liền kề           | 84.086,60                      | 31,92        |
| 2   | Đất công trình hạ tầng xã hội        | 34.038,20                      | 12,92        |
| 2.1 | Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng | 502,00                         |              |

|          |                                              |                   |               |
|----------|----------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 2.2      | Đất giáo dục                                 | 10.587,20         |               |
|          | <i>Trường tiểu học</i>                       | 5.290,20          |               |
|          | <i>Trường mầm non</i>                        | 5.297,00          |               |
| 2.3      | Đất xây dựng trạm y tế                       | 502,00            |               |
| 2.4      | Đất thể dục thể thao                         | 2.570,20          |               |
| 2.5      | Đất cây xanh sử dụng công cộng               | 16.606,80         |               |
| 2.6      | Đất thương mại (Chợ - Trung tâm thương mại)  | 3.270,00          |               |
| <b>3</b> | <b>Đất công trình thương mại dịch vụ (*)</b> | <b>9.132,80</b>   | <b>3,47</b>   |
| <b>4</b> | <b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>              | <b>13.099,40</b>  | <b>4,97</b>   |
| <b>5</b> | <b>Đất giao thông</b>                        | <b>112.212,00</b> | <b>42,59</b>  |
| <b>6</b> | <b>Đất bãi đỗ xe</b>                         | <b>5.994,40</b>   | <b>2,27</b>   |
| <b>7</b> | <b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>  | <b>4.900,90</b>   | <b>1,86</b>   |
| 7.1      | Đất hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng         | 1.413,00          |               |
| 7.2      | Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối                 | 344,00            |               |
| 7.3      | Đất mương thoát nước                         | 3.143,90          |               |
|          | <b>Tổng cộng</b>                             | <b>263.464,30</b> | <b>100,00</b> |

(\*) Đối với các khu chức năng thương mại dịch vụ chỉ được sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh thương mại, dịch vụ (Trụ sở văn phòng làm việc, khách sạn, nhà hàng, showroom trưng bày sản phẩm,...); không sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và cửa hàng xăng dầu.

### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

a) Quy mô dân số quy hoạch: Khoảng 3.044 người.

b) Đất ở xây dựng nhà liền kề và đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, chiều cao tầng đối với các loại đất được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Chi tiết theo hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo.

c) Đất xây dựng công trình giáo dục, y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, chợ - trung tâm thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Hệ số sử dụng đất và tầng cao xây dựng thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Chi tiết theo hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo.

d) Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp và các biên còn lại của lô đất.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ thiết kế san nền cao nhất +15,40m; thấp nhất +12,96m. Hướng dốc thoát nước từ Bắc đến Nam và từ Tây sang Đông.

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Quy hoạch tuyến kênh thoát nước ở phía Đông Bắc khu quy hoạch để thu nước từ cống hiện trạng trên tuyến đường QL.19C; tuyến mương hộp dọc theo ranh giới quy hoạch ở phía Bắc để thu gom nước mặt cho khu vực dân cư hiện trạng thoát về tuyến kênh quy hoạch ở phía Đông và các tuyến cống thoát nước dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông để thu gom nước mặt thoát về các cửa xả ra sông Hà Thanh tại phía Đông Bắc và phía Đông Nam khu quy hoạch.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Có tuyến đường QL.19C (hành lang lộ giới 45m) ở phía Bắc; tiếp giáp với tuyến đường ĐT.638 (lộ giới 30m) ở phía Tây; tổ chức đầu nối khu quy hoạch với tuyến đường ĐT.638 tại 01 điểm ở phía Tây khu đất.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới từ 16m đến 19,5m, kết nối với các trục đường giao thông đối ngoại thông qua tuyến đường trục chính quy hoạch lộ giới 30m, tuyến đường gom phía Tây quy hoạch lộ giới 18m tại 01 vị trí đầu nối với tuyến đường ĐT.638.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống cấp nước hiện có trên các tuyến đường QL.19C ở phía Bắc và tuyến đường ĐT.638 ở phía Tây. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 632,84m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy đi riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt và phục vụ công tác PCCC được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật.

d) Cấp điện: Nguồn cấp điện được đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng ở phía Nam khu quy hoạch; tổng nhu cầu dùng điện khoảng 2.656kVA. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm trong hào kỹ thuật.

đ) Thông tin liên lạc: Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm trong hào kỹ thuật; đấu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình, đảm bảo yêu cầu theo quy định. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế. Tại các nút giao các trục đường trong khu quy hoạch bố trí các camera quan sát để kiểm tra, quản lý an ninh khu vực.

e) Thoát nước thải và xử lý môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 423,69m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đi riêng với hệ thống thoát nước mặt; giai đoạn trước mắt nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Đông Nam khu quy hoạch (đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường và khoảng cách ly cây xanh) để xử lý đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải khu quy hoạch sẽ được đấu nối đồng bộ khi hệ thống thoát nước thải chung của khu vực được triển khai đầu tư xây dựng.

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Vân Canh và các cơ quan 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 các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Vân Canh và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; tổ chức thực hiện đầy đủ các thủ tục để triển khai quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, UBND huyện Vân Canh và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 và số 3722/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch

UBND huyện Vân Canh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K4, K16, K19, K14.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tự Công Hoàng**