

Số: 1454 /QĐ-UBND

Đồng Xoài, ngày 01 tháng 7 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh và phê duyệt quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

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

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

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

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*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;*

*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 Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1419/TTr-SXD ngày 12/6/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, với nội dung cụ thể như sau:

**1. Điều chỉnh Khoản 4, Điều 1, Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh như sau:**

“4.1. Đất xây dựng nhà ở:

Số TT	Tên cụm	Diện tích (m <sup>2</sup> ) theo QĐ 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh	Diện tích (m <sup>2</sup> ) sau khi điều chỉnh	Số lô
1	A	1.388,72	1.389,80	34
2	B	2.595,75	2.596,90	52
3	C	2.102,00	2.101,90	52
4	D	2.102,00	2.101,60	52
5	E	2.102,00	2.101,70	52
6	F	2.102,00	2.101,50	52
7	G	3.868,86	3.868,50	56
8	H	488,00	488,10	7
9	I	2.371,00	2.370,70	35
10	J	2.668,90	2.669,00	39
11	K	2.583,00	2.582,50	38
12	L	2.583,00	2.582,80	38
13	M	2.506,50	2.505,80	38
14	N	2.583,00	2.582,50	38
15	O	2.583,00	2.582,60	38
16	P	419,00	419,00	6
17	Q	2.170,00	2.169,90	31
18	R	4.392,00	4.391,30	63
19	S	2.728,71	2.728,00	39
20	T	2.776,78	2.775,90	40
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.114,22</b>	<b>47.110,00</b>	<b>800</b>

Trong đó:

- Tổng diện tích đất ở giai đoạn 1 (Nhà ở xã hội Hưng Thịnh) là: 16.261,90m<sup>2</sup>, cụ thể:

+ Diện tích đất nhà ở thương mại là: 3.266,20 m<sup>2</sup>. Bao gồm 47 lô, cụ thể: Cụm G (từ lô G1 đến G8; lô G16 đến G52; lô G54 và lô G56).

+ Diện tích đất nhà ở xã hội là: 12.995,70 m<sup>2</sup>. Bao gồm 303 căn, cụ thể: các cụm có ký hiệu A, B, C, D, E, F và cụm G (từ lô G9 đến G15 và lô G53, G55).

- Tổng diện tích đất ở giai đoạn 2 (Nhà ở xã hội Phúc Thành) là: 30.848,10m<sup>2</sup>, cụ thể:

+ Diện tích đất nhà ở thương mại là: 6.127,60 m<sup>2</sup>. Bao gồm 88 lô, cụ thể: Cụm H (từ lô H03 đến H07); Cụm R (từ lô R36 đến R63); Cụm S (từ lô S23 đến S39); Cụm T (từ lô T20 đến T40); Cụm Q (từ lô Q18 đến Q31); Cụm J (từ lô J37 đến J39).

+ Diện tích đất nhà ở xã hội: 24.720,50 m<sup>2</sup>. Bao gồm 362 lô, cụ thể: Các cụm có ký hiệu I, K, L, M, N, O, P; cụm H (lô H1, H2), cụm R (từ lô R1 đến R35), cụm S (từ lô S1 đến S22), cụm T (từ lô T1 đến T19), cụm Q (từ lô Q1 đến Q17), cụm J (từ lô J1 đến J36).

- Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng:

+ Tầng cao: 1-2 tầng

+ Mật độ xây dựng: 100%

+ Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.

4.2. Đất giáo dục:

Công trình Nhà trẻ (Cụm có ký hiệu TH): Bố trí tiếp giáp tuyến đường N2, N3, với quy mô diện tích 2.485,1m<sup>2</sup>, tầng cao: 01- 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng  $\geq$  5m.

4.3. Đất cây xanh – TĐTT:

Bố trí công viên tập trung (gồm hai khu CX01 và CX02) nằm ở các vị trí trung tâm của khu ở, bảo đảm bán kính phục vụ; ngoài ra có các tiểu cảnh khu vực cụm S, P, Q, T. Tổng quy mô diện tích 3.452,70 m<sup>2</sup>.

4.4. Đất giao thông:

Bố trí các trục đường theo mạng lưới ô cờ, các trục đường có hướng song song và vuông góc với nhau tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông, quy mô diện tích giao thông 32.205,50m<sup>2</sup>.

4.5. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Được bố trí tiếp giáp các tuyến đường D6, N8 và N9, với quy mô 513,8m<sup>2</sup>.”



**2. Điều chỉnh Khoản 5, Điều 1, Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh như sau:**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Tỷ lệ (%)	
		Theo QĐ số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018	Sau khi điều chỉnh	Theo QĐ số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018	Sau khi điều chỉnh
1	Đất ở	47.114,22	47.110,00	54,93	54,92
2	Đất cây xanh - TĐTT	3.453,32	3.452,70	4,02	4,03
3	Đất giáo dục	2.485,00	2.485,10	2,89	2,90
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	513,77	513,80	0,59	0,60
5	Đất giao thông	32.200,79	32.205,50	37,57	37,55
	<b>Tổng cộng:</b>	85.767,10	85.767,10	100	100

(Có bản đồ điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

**Điều 2.** Các nội dung khác không điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 2740/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài.

**Điều 3.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài.

**Điều 4.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài, Giám đốc Công ty TNHH MTV Công Thành, Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tài chính Hưng Thịnh 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 4;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

1/ CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Anh Minh

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội,  
xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 01 / 7 /2020  
của UBND tỉnh Bình Phước)

## CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi áp dụng

- Quy định này được áp dụng đối với Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài. 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài 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. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch:

1. Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch:

a) Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, với tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường đất hiện hữu.
- Phía Nam: Đường nhựa hiện hữu.
- Phía Đông: Giáp đường đất hiện hữu.
- Phía Tây: Giáp đất Trường dạy nghề Thành Đạt.

b) Quy mô diện tích: 85.767,10m<sup>2</sup>.

c) Quy mô dân số: Khoảng 3.000 dân.

2. Tính chất khu vực quy hoạch: Là khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Đồng Xoài, huyện Đồng Phú và khu vực lân cận, ngoài ra còn cung cấp các dịch vụ giáo dục cho người dân trong khu quy hoạch và vùng lân cận.

#### **Điều 4. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch**

1. Đất xây dựng khu ở:

Bố trí tổng cộng 20 cụm ký hiệu từ Cụm A đến cụm T, quy mô diện tích 47.110,00m<sup>2</sup>. Đất ở phân lô dạng nhà ở liền kề, diện tích các lô đất ở trung bình  $\leq 70\text{m}^2$ .

2. Đất giáo dục:

Công trình Nhà trẻ (Cụm có ký hiệu TH): Bố trí tiếp giáp tuyến đường N2, N3, với quy mô diện tích 2.485,1m<sup>2</sup>, tầng cao: 01- 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng  $\geq 5\text{m}$ .

3. Đất cây xanh – TDTT:

Bố trí công viên tập trung (gồm hai khu CX01 và CX02) nằm ở các vị trí trung tâm của khu ở, bảo đảm bán kính phục vụ; ngoài ra có các tiểu cảnh khu vực cụm S, P, Q, T. Tổng quy mô diện tích 3.452,70 m<sup>2</sup>.

4. Đất giao thông:

Bố trí các trục đường theo mạng lưới ô cờ, các trục đường có hướng song song và vuông góc với nhau tạo điều kiện thuận lợi cho việc lưu thông, quy mô diện tích giao thông 32.205,50m<sup>2</sup>.

5. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Được bố trí tiếp giáp các tuyến đường D6, N8 và N9, với quy mô 513,8m<sup>2</sup>.

#### **Điều 5. Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan**

1. Về mật độ xây dựng công trình:

- Nhà ở liền kề: Mật độ xây dựng tối đa 100%.
- Trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Công viên cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%.

2. Quy định về khoảng lùi công trình:

- Nhà ở liền kề: Khoảng lùi xây dựng là 0m so với chỉ giới đường đỏ.
- Trường mầm non: Khoảng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Công viên cây xanh: Khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ.



### 3. Chiều cao nền hoàn thiện công trình.

- Nhà ở liên kế: 0,12m - 0,45m so với  $\pm 0.000$  (cốt hoàn thiện vỉa hè). Nhà ở trong cùng một dãy lô phải xây dựng cốt đồng nhất để đảm bảo mỹ quan.

- Trường mầm non: 0,45 – 0,75m so với  $\pm 0.000$  (cốt hoàn thiện vỉa hè).

### 4. Chiều cao tầng công trình:

- Nhà ở liên kế: 01 đến 02 tầng

+ Tầng trệt : 3,6 – 4,2m

+ Tầng lầu : 3,3 – 3,9m (Tầng lửng: 2,7 – 3,3m)

- Trường mầm non:

+ Tầng trệt : 3,6 – 4,5m.

+ Các tầng lầu : 3,3 – 3,9m.

### 5. Quy định về ô văng, ban công:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè hoàn thiện lên tới độ cao 3,6m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,6m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy theo lộ giới tuyến đường tiếp giáp mà ban công được vươn theo quy chuẩn QCVN 01:2008, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m.

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

### 6. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Đối với hình khối kiến trúc: Đề xuất giải pháp cho các kiến trúc mang tính biểu tượng: Kiến trúc mang tính biểu tượng của khu quy hoạch được xác định là khu vực xây dựng công viên trung tâm, trường học, các không gian mở.

- Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Kiến trúc chủ đạo của khu dân cư là kiến trúc hiện đại, có thể kết hợp với kiến trúc truyền thống một cách hài hòa; công trình công cộng, nhà ở có thể sử dụng kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng.

+ 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 hoà 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 các màu sắc tươi vui, nổi bật kết hợp trên màu nền 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 sân phơi quần áo.

#### 7. Quy định về hàng rào của công trình:

- Công trình nhà ở: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4m (tính từ cốt nền hoàn thiện vỉa hè). Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6m (tính từ cốt nền hoàn thiện vỉa hè) trở lên phải thiết kế thoáng.

- Công trình công cộng: Hàng rào 3 mặt có độ cao tối đa 2,4m tính từ cốt nền hoàn thiện vỉa hè. Tỷ lệ trống thoáng tường rào mặt tiền tối thiểu là 60% tính từ cốt nền hoàn thiện 0,6m so với cốt nền hoàn thiện vỉa hè.

#### **Điều 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật.**

##### 1. Quy định về chỉ giới đường đỏ:

- Đường lộ giới 15m, bao gồm các đường có ký hiệu N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, D6, D7. Trong đó: Lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 4m (ký hiệu mặt cắt B-B).

- Đường lộ giới 12m, bao gồm các đường có ký hiệu N2. Trong đó: Lòng đường 7m, vỉa hè một bên 3,5m, bên còn lại 1,5m (ký hiệu mặt cắt C-C).

- Đường lộ giới 8,5m, bao gồm các đường có ký hiệu D1, D2, D3, D4, D5, N11. Trong đó: Lòng đường 5,5m, vỉa hè mỗi bên 1,5m (ký hiệu mặt cắt A-A).

##### 2. Quy định về cây xanh, vỉa hè:

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

- Trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng).

- Cây xanh đường phố phải do chủ đầu tư trồng, chăm sóc và quản lý.

- Vỉa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục đường.



**Điều 7. Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

1. Bố trí hệ thống điện, thông tin liên lạc: Hệ thống đường điện, thông tin liên lạc bố trí đi nổi trên trụ bê tông.

2. Bố trí hệ thống thoát nước mưa, nước thải:

- Hệ thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, hoạt động với chế độ tự chảy.

- Nước mưa được thu gom nhờ các tuyến cống đi dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông và thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

**Điều 8. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường, địa hình, cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.**

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đề án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

**CHƯƠNG III  
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 9.** 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 10.** Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để giải quyết hoặc Báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định./.

