

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đất thù;

Căn cứ Quyết định 2241/QĐ-UBND ngày 5/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2993/TTr-SXD ngày 27/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, với nội dung cụ thể như sau:

I. Nội dung quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Khu đô thị mới Tiến Hưng, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài có tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến tránh Quốc lộ 14.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m) và đất dân.
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m).
- Phía Tây: Giáp đất khu dân cư hiện hữu.



b) Diện tích đất khu đô thị mới Tiến Hưng 922.497,93 m².

c) Quy mô dân số: Khoảng 18.500 dân.

2. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

- Hình thành một Khu đô thị mới Tiến Hưng có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp Đồng Xoài III và các dân cư khác trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư đô thị mới.

- Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch không gian xây dựng khu đô thị mới hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

3. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

- Đất ở diện tích 486.668,01m², được phân thành 02 loại:

+ Đất nhà ở thương mại 387.734,21m², chiếm tỷ lệ lớn trong khu quy hoạch, nhằm phục vụ nhà ở cho người dân có nhu cầu.

+ Đất nhà ở xã hội 98.933,80m², phục vụ cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là công nhân lao động của các khu công nghiệp trong vùng.

- Đất công trình công cộng 96.004,15m², bao gồm (đất giáo dục có diện tích 40.652,43 m², đất y tế diện tích 11.866,37 m², đất thương mại 43.485,35 m²), được phân bố đều trong khu quy hoạch và nằm gần các trục đường chính đô thị và trung tâm khu ở tạo điều kiện cho người dân tiếp cận dễ dàng, nhanh chóng và đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất cây xanh, mặt nước diện tích 60.962,54 m², bố trí thành 02 khu công viên và một số khuôn viên nằm rải rác trong mỗi khu ở, diện tích đảm bảo theo quy chuẩn và tạo vi khí hậu cho người dân sống trong khu ở.

- Đất giao thông diện tích 278.863,23 m², được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn và bố trí theo hình thức ô cờ có hướng bám theo hai trục đường chính có lộ giới 28m tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong khu quy hoạch đi lại dễ dàng.

Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở	486.668,01	52,76
	Đất nhà ở thương mại	387.734,21	42,03
	Đất nhà ở xã hội	98.933,80	10,72

2	Đất công trình công cộng	96.004,15	10,41
	Đất giáo dục	40.652,43	4,41
	Đất y tế	11.866,37	1,29
	Đất thương mại	43.485,35	4,71
3	Đất cây xanh, mặt nước	60.962,54	6,61
4	Đất giao thông	278.863,23	30,23
	Tổng cộng	922.497,93	100

5. Thiết kế đô thị kiến trúc cảnh quan: Các trục giao thông chính của Khu đô thị mới Tiến Hưng gồm:

- Tuyến đường tránh Quốc lộ 14, tuyến đường Trường Chinh nối dài và tuyến đường giao thông N10 lộ giới 32m kết nối với các đường giao thông chính trong khu đô thị TC1, TC2, lộ giới 28m liên thông qua các khu chức năng công cộng, khu nhà ở thương mại, công viên, các đường trong những khu ở và khu nhà ở xã hội để mọi người dân tiếp cận các công trình công cộng một cách dễ dàng, thuận tiện.

- Trên các trục chính này bố trí các đường phân khu vực các công trình nhà ở thương mại dịch vụ, y tế, trường học và cây xanh tập trung, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong Khu đô thị mới Tiến Hưng đến các công trình công cộng làm việc hoặc sử dụng dịch vụ và hưởng thụ các hoạt động vui chơi giải trí hàng ngày mà khu dân cư mang lại.

5.1. Đất ở

a) Đối với đất nhà ở thương mại (loại nhà liền kề): Diện tích 387.734,21 m², gồm các Block (A1-A7; B1-B12; C1-C17; D1-D7; E1-E14; F1-F2; G1-G5).

- Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở.

+ Bề rộng của lô đất: $\geq 5m$.

+ Chiều sâu của lô đất: 18-25m.

- Tầng cao xây dựng: 01- 06 tầng. Riêng đối với các trục đường chính N1, TC1, TC2, đường Trường Chinh nối dài tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ và lùi 2,4m tùy vào mặt cắt đường (có bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

- Cốt nền: 0,15 - 0,75m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.

- Cốt tầng trệt: 3,6m - 4,5m tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện tầng trệt đến mặt nền lầu 1 hoàn thiện.

- Cốt tầng lầu: 3,0m - 4,0m tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.

- Tầng hầm hoặc bán hầm (nếu có): thông thủy $\geq 2,4m$.

b) Đối với nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng):

- Diện tích 98.933,80m², mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao xây dựng tối thiểu 05 tầng, tối đa 6 tầng.

- Chiều cao các tầng, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, diện tích chỗ đỗ xe phải tuân thủ theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và xây dựng cụ thể đối với từng loại công trình.

- Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi trước 6m so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau 4m so với ranh đất.

5.2. Công trình công cộng

a) Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học): Diện tích 40.652,43m²: gồm GD-1 và GD2.

- Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

- Đất giáo dục ký hiệu GD-1 (trường mầm non), diện tích 16.073,00 m²;

- Đất giáo dục ký hiệu GD-2 (trường tiểu học), diện tích 24.579,43 m²;

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên theo quy mô phục vụ của công trình.

b) Đất y tế: diện tích 11.866,37 m².

- Mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ;

- Tầng hầm: có thể sử dụng tầng hầm.

- Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên theo quy mô phục vụ của công trình.

c) Khu dịch vụ thương mại: Diện tích 43.485,35m², gồm TM-1, TM-2, TM-3, TM-4.

- Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; tầng cao công trình từ 01- 08 tầng.

- Đất thương mại ký hiệu TM-1, diện tích 27.838,84 m²;

- Đất thương mại ký hiệu TM-2, diện tích 13.294,63 m²;

- Đất thương mại ký hiệu TM-3, diện tích 1.584,83 m²;

- Đất thương mại ký hiệu TM- 4, diện tích 770,05 m²;

- Khoảng lùi: ≥ 3 m và ≥ 6 m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng hầm: có thể sử dụng tầng hầm, hay bán hầm. Nếu sử dụng bán hầm sẽ tính tầng bán hầm là 01 tầng.

- Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên theo qui mô phục vụ của công trình.

5.3. Đất cây xanh: diện tích 60.962,54 m²: gồm từ CX-1 ÷ CX-24.

- Mật độ xây dựng ≤5%, tầng cao ≤ 2,0 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: lùi ≥ 6m so với chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a) San nền:

- Khu vực xây dựng có nền cao và địa hình tương đối bằng phẳng. Tính toán san đắp bảo đảm được độ dốc dọc cho đường trong Khu đô thị mới Tiến Hưng, cũng như tạo được mặt bằng xây dựng phù hợp chung cho toàn khu. Độ dốc trung bình từ 1,2-1,4%. Vì vậy giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ tôn trọng địa hình tự nhiên.

- Khu vực đất thấp phía Tây Bắc sẽ giữ lại để trồng cây xanh bảo vệ đất.

b) Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho Khu đô thị mới Tiến Hưng được thiết kế là hệ thống riêng với nước thải sinh hoạt. Khu xây dựng được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước. Nước được dẫn về đường ống thoát nước chung của khu quy hoạch sau đó thoát ra suối gần khu vực dự án, qua 03 cửa xả phía Tây dự án.

- Cống được đặt dọc hai bên đường để thu nước từ công trình và mặt đường qua hệ thống hố ga hàm ếch.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới bằng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính D600- D1500 được lắp đặt dưới vỉa hè.

- Hố ga thu nước: Hố ga đúc sẵn và Hố ga đổ tại chỗ bằng BTCT M200.

6.2. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường tránh Quốc lộ 14: Lộ giới 75m, mặt cắt (12-12), mặt đường chính 12mx2, đường gom 5mx2; giải phân cách giữa rộng 3m, giải phân cách đường chính và đường gom rộng 40m, vỉa hè mỗi bên rộng 11m, giải phân cách giữa rộng 13m.

- Tuyến đường Trường Chinh nối dài, N10: Lộ giới 32m, mặt cắt (1-1), mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách giữa rộng 2m.

b) Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông trong nội bộ Khu đô thị mới Tiến Hưng được bố trí theo dạng lưới ô vuông, trong đó:

- Đường ký hiệu TC1, TC2: Lộ giới 28m mặt cắt (2-2), mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, giải phân cách giữa rộng 2m.

- Đường ký hiệu D4: Lộ giới 20m, mặt cắt (3-3), mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường ký hiệu D2, D3, D6, D7, D12, D13, N2, N6A, N6B. N7: Lộ giới 16m, mặt cắt (4-4), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu N5A, N5B, D5A, D5B, D8, D9, D16A, D16B: Lộ giới 14m, mặt cắt (5-5), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường có ký hiệu N3A, N3B, N4A, N4B, N11, D2-1, D2-2, D10, D11, D14, D15: Lộ giới 12m, mặt cắt (6-6), mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường ký hiệu D1: Lộ giới 20m, mặt cắt (7-7), mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường ký hiệu N8: Lộ giới 22,5m, mặt cắt (8-8), mặt đường rộng 10m, vỉa hè trái rộng 4m, vỉa hè phải rộng 8,5m.

- Đường có ký hiệu N8: Lộ giới 18,5m, mặt cắt (9-9), mặt đường rộng 10m, vỉa hè trái rộng 4m, vỉa hè phải rộng 4,5m.

- Đường có ký hiệu N9: Lộ giới 19m, mặt cắt (10-10), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 7m, vỉa hè phải rộng 4m.

- Đường có ký hiệu N8: Lộ giới 28,5m (đoạn N8 đến D5A), mặt cắt (11-11), mặt đường rộng 16,5m, vỉa hè trái rộng 7m, vỉa hè phải rộng 5m.

- Đường có ký hiệu N1: Lộ giới 20m, mặt cắt (13-13), mặt đường rộng 14m, vỉa hè trái rộng 6m.

- Đường có ký hiệu N1: Lộ giới 22m, mặt cắt (14-14), mặt đường rộng 14m, vỉa hè trái rộng 8m.

- Đường có ký hiệu D3: Lộ giới 16m, (mặt cắt 15-15), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu D3: Lộ giới 14,5m, mặt cắt (16-16), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 4m vỉa hè phải rộng 2,5m.

6.3. Quy hoạch cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 3.800 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho Khu đô thị mới Tiên Hưng được lấy từ nhà máy cấp nước Đồng Xoài.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống PE D63 - PE D200 dẫn nước từ đường ống cấp nước được đấu nối với đường ống D300 trên tuyến đường ĐT 741 phía Đông Bắc khu quy hoạch. Từ đây phân bổ vào mạng lưới đường ống.

+ Các ống PE có đường kính từ D110 - kính D90 và D63 dẫn đến từng cụm dân cư.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ khoảng 150 m.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước thải: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu nhà ở và các công trình công cộng. Tổng lưu lượng nước thải: 3.050 m³/ngày đêm.

b) Giải pháp thiết kế thoát nước thải:

- Thoát nước thải được chia làm 2 phần:

+ Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể tự hoại loại 3 ngăn.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài nhà dẫn vào mạng lưới thoát nước đưa về tuyến cống chính ra đường ĐT 741 thoát về nhà máy xử lý nước thải Đồng Xoài.

- Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các dãy nhà và lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu. Bố trí các tuyến chính thoát nước dọc theo đường chính tuyến cống D400. Trong các nhóm nhà bố trí các tuyến cống từ D200 - D 315 thu gom nước thải nối ra tuyến ống chính.

- Cống thoát nước tại các khu nhà, thu gom nước thải từ các công trình đưa về tuyến chính dẫn về trạm xử lý nước thải, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn mới xả ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn của thành phố.

6.5. Quy hoạch cấp điện.

a) Phụ tải: Tổng công suất yêu cầu có tính đến dự phòng 10% là 18,274 KW.

b) Nguồn và lưới điện: Sử dụng tuyến 22KV hiện hữu trên trục chính vào KCN Đồng Xoài III.

- Hệ thống phân phối: Dùng cấp điện áp trung thế 22KV đi nổi, mạng lưới hạ thế cấp điện áp 0,4KV, theo từng giai đoạn, bố trí tổng cộng 9 trạm biến áp. Sử dụng dây cáp bọc đi nổi trên trụ BTCT.

- Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ tủ phân phối hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

6.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện tỉnh Bình Phước.

- Hệ thống nội bộ sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng lớn để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

7. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

- 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 đồ 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.

(Có hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài *(có quy định quản lý kèm theo)*.

Điều 3. Giao Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) phối hợp với UBND thị xã Đồng Xoài, tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài. Đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

2. Thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này thay thế Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài.

Điều 5. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, đơn vị tổ chức lập quy hoạch 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:

- CT, PCT UBND tỉnh;
- Như điều 5;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT. (Trung)

CHỦ TỊCH ^k



Nguyễn Văn Trâm

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2705/QĐ-UBND
ngày 27 / 11 / 2018 của UBND tỉnh)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

- Quy định này được áp dụng đối với Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài. Quy định về 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.

- 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 đô thị mới Tiến Hưng 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 qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II

CÁC QUI ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, quý mô, mục tiêu khu vực quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Khu đô thị mới Tiến Hưng, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài có tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến tránh Quốc lộ 14.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m) và đất dân.
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m).
- Phía Tây: Giáp đất khu dân cư hiện hữu.

b) Diện tích đất khu đô thị mới Tiên Hưng 922.497,93 m².

c) Quy mô dân số: Khoảng 18.500 dân.

2. Mục tiêu đề án quy hoạch:

- Hình thành một Khu đô thị mới Tiên Hưng có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp Đồng Xoài III và các dân cư khác trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư đô thị mới.

- Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch không gian xây dựng khu đô thị mới hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

3. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

- Đất ở diện tích 486.668,01m², được phân thành 02 loại:

+ Đất nhà ở thương mại 387.734,21m², chiếm tỷ lệ lớn trong khu quy hoạch, nhằm phục vụ nhà ở cho người dân có nhu cầu.

+ Đất nhà ở xã hội 98.933,80m², phục vụ cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là công nhân lao động của các khu công nghiệp trong vùng.

- Đất công trình công cộng 96.004,15m², bao gồm (đất giáo dục có diện tích 40.652,43 m², đất y tế diện tích 11.866,37 m², đất thương mại 43.485,35 m²), được phân bố đều trong khu quy hoạch và nằm gần các trục đường chính đô thị và trung tâm khu ở tạo điều kiện cho người dân tiếp cận dễ dàng, nhanh chóng và đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất cây xanh, mặt nước diện tích 60.962,54 m², bố trí thành 02 khu công viên và một số khuôn viên nằm rải rác trong mỗi khu ở, diện tích đảm bảo theo quy chuẩn và tạo vi khí hậu cho người dân sống trong khu ở.

- Đất giao thông diện tích 278.863,23 m², được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn và bố trí theo hình thức ô cờ có hướng bám theo hai trục đường chính có lộ giới 28m tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong khu quy hoạch đi lại dễ dàng.

Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở	486.668,01	52,76
	Đất nhà ở thương mại	387.734,21	42,03
	Đất nhà ở xã hội	98.933,80	10,72

2	Đất công trình công cộng	96.004,15	10,41
	Đất giáo dục	40.652,43	4,41
	Đất y tế	11.866,37	1,29
	Đất thương mại	43.485,35	4,71
3	Đất cây xanh, mặt nước	60.962,54	6,61
4	Đất giao thông	278.863,23	30,23
	Tổng cộng	922.497,93	100

Điều 4. Quy định về kiến trúc.

1. Về mật độ xây dựng công trình

- Đối với nhà ở thương mại: Mật độ xây dựng tối thiểu 50% - tối đa 90%
- Nhà ở xã hội - chung cư thấp tầng: Mật độ xây dựng tối thiểu 25% - tối đa 35%
- Hạ tầng xã hội (trường mầm non, tiểu học, trung tâm y tế): Mật độ xây dựng $\leq 40\%$
- Thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$
- Công viên cây xanh: Mật độ xây dựng $\leq 5\%$

2. Quy định về khoảng lùi công trình

- Nhà ở thương mại: trùng với chỉ giới đường đỏ và lùi 2,4m tùy vào mặt cắt đường (xem bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ). Riêng đối với các lô góc hai mặt tiền tùy theo vị trí khoảng lùi theo phương dọc khu đất có thể 0m.
- Nhà ở xã hội - chung cư thấp tầng: Khoảng lùi trước 6m so với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau 4m so với ranh đất.
- Thương mại dịch vụ: khoảng lùi $\geq 6m$ so với đường giao thông.
- Hạ tầng xã hội (trường mầm non, tiểu học; trung tâm y tế): khoảng lùi $\geq 6m$ 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 thương mại (liên kế): 0,15 - 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.
- Trung tâm thương mại: 0,45 - 1,5m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.
- Trường mẫu giáo, trường tiểu học, trạm y tế: 0,45 - 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

4. Chiều cao tầng công trình

- Nhà ở thương mại (nhà liên kế): 01 đến 6 tầng
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,5m.
- + Các tầng lầu : 3,0 - 4,0m.

+ Nếu có tầng hầm: chiều cao thông thủy $\geq 2,4\text{m}$.

- Trung tâm thương mại:

+ Tầng trệt : 4,5 - 7,0m (có thể có tầng lửng)

+ Các tầng lầu : 4 - 6,0m

+ Nếu có tầng hầm: chiều cao thông thủy $\geq 2,7\text{m}$

- Trường mẫu giáo, trường tiểu học, trạm y tế:

+ Tầng trệt : 3,6 - 4,5m.

+ Các tầng lầu : 3,3 - 4,0m.

5. Quy định về bãi đỗ xe; ô văng, ban công:

a) Bãi đỗ xe: Trung tâm thương mại, Trường mẫu giáo, Trường tiểu học, trạm y tế: Nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên đất theo qui mô phục vụ của công trình.

b) 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:

+ Các dãy nhà có khoảng lùi 2,4m: ban công được phép vươn tối đa 1,4m so với chỉ giới xây dựng.

+ Các dãy nhà có khoảng lùi bằng 0m, tùy theo lộ giới tuyến đường tiếp giáp mà ban công được vươn theo quy chuẩn QCVN 01:2008.

+ 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;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

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: Kiến trúc mang tính biểu tượng của khu quy hoạch được xác định là khu vực xây dựng trung tâm thương mại, 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.

+ Riêng đối với các công trình điểm nhấn của đô thị bao gồm: Khu Công viên cây xanh, trường học, trung tâm thương mại nên được sử dụng màu tươi sáng, ấn tượng đặc biệt.

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 trống thoáng.

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

Điều 5. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về xây dựng giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường tránh Quốc lộ 14: Lộ giới 75m, mặt cắt (12-12) mặt đường rộng 40m, vỉa hè mỗi bên rộng 11m, giải phân cách giữa rộng 13m.

- Tuyến đường Trường Chinh nối dài, N10: Lộ giới 32m, mặt cắt (1-1) mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách giữa rộng 2m.

b) Giao thông nội bộ: Mạng lưới giao thông trong nội bộ Khu đô thị mới Tiến Hưng được bố trí theo dạng lưới ô vuông, trong đó:

- Đường ký hiệu TC1, TC2: Lộ giới 28m mặt cắt (2-2), mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, giải phân cách giữa rộng 2m.

- Đường ký hiệu D4: Lộ giới 20m, mặt cắt (3-3), mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường ký hiệu D2, D3, D6, D7, D12, D13, N2, N6A, N6B, N7: Lộ giới 16m, mặt cắt (4-4), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu N5A, N5B, D5A, D5B, D8, D9, D16A, D16B: Lộ giới 14m, mặt cắt (5-5), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường có ký hiệu N3A, N3B, N4A, N4B, N11, D2-1, D2-2, D10, D11, D14, D15: Lộ giới 12m, mặt cắt (6-6), mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường ký hiệu D1: Lộ giới 20m, mặt cắt (7-7), mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường ký hiệu N8: Lộ giới 22,5m, mặt cắt (8-8), mặt đường rộng 10m, vỉa hè trái rộng 4m, vỉa hè phải rộng 8,5m.

- Đường có ký hiệu N8: Lộ giới 18,5m, mặt cắt (9-9), mặt đường rộng 10m, vỉa hè trái rộng 4m, vỉa hè phải rộng 4,5m.

- Đường có ký hiệu N9: Lộ giới 19m, mặt cắt (10-10), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 7m, vỉa hè phải rộng 4m.

- Đường có ký hiệu N8: Lộ giới 28,5m (đoạn N8 đến D5A), mặt cắt (11-11), mặt đường rộng 16,5m, vỉa hè trái rộng 7m, vỉa hè phải rộng 5m.

- Đường có ký hiệu N1: Lộ giới 20m, mặt cắt (13-13), mặt đường rộng 14m, vỉa hè trái rộng 6m.

- Đường có ký hiệu N1: Lộ giới 22m, mặt cắt (14-14), mặt đường rộng 14m, vỉa hè trái rộng 8m.

- Đường có ký hiệu D3: Lộ giới 16m, (mặt cắt 15-15), mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu D3: Lộ giới 14,5m, mặt cắt (16-16), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 4m vỉa hè phải rộng 2,5m.

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.

3. Hệ thống điện và thông tin liên lạc

a) Phụ tải: Tổng công suất yêu cầu có tính đến dự phòng 10% là 18,274 KW.

b) Nguồn và lưới điện: Sử dụng tuyến 22KV hiện hữu trên trục chính vào KCN Đồng Xoài III.

- Hệ thống phân phối: Dùng cấp điện áp trung thế 22KV đi nổi, mạng lưới hạ thế cấp điện áp 0,4KV, theo từng giai đoạn, bố trí tổng cộng 9 trạm biến áp. Sử dụng dây cáp bọc đi nổi trên trụ BTCT.

- Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ tủ phân phối hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

4. Hệ thống thông tin liên lạc

- Hệ thống tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện tỉnh Bình Phước.

- Hệ thống nội bộ sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng lớn để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Thoát nước bản sinh hoạt: Xử lý thông qua bể tự hoại sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn của thị xã.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

- 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 đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định 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

- Việc quản lý xây dựng trong khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài thực hiện theo quy hoạch được duyệt và Quy định này.

- Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.