

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc
phường Tân Phú, 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 ngày 24/11/2017;

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

*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 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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;*

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

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 2153/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng
Xoài;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 794/TTr-SXD ngày
09/4/2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở
cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, với các nội
dung cụ thể như sau:



1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Việc hình thành Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài giúp đáp ứng nhu cầu về đất ở, các công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh cho người dân của khu vực và một phần quỹ đất để xây dựng các trụ sở cơ quan sự nghiệp của tỉnh.

- Hình thành quỹ đất để bán đấu giá, tạo nguồn vốn tái đầu tư cơ sở hạ tầng cho khu vực, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, an sinh xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân.

- Việc hình thành Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài giúp định hình khung phát triển đô thị - khu dân cư, làm cơ sở cho việc đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị; ổn định cuộc sống của người dân; tránh tình trạng người dân lấn chiếm đất công, xây dựng trái phép trên đất lấn chiếm, gây khó khăn cho công tác quản lý về sau.

- Từ những lý do nêu trên, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước là rất cần thiết.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới khu vực thiết kế quy hoạch:

- Dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài tọa lạc tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp Đường ĐT 741.

+ Phía Tây: Giáp đất dân và đường mòn hiện hữu.

+ Phía Nam: Giáp đất dân và đường mòn hiện hữu.

+ Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch.

b) Quy mô diện tích: 294.705 m².

c) Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người

3. Tính chất:

Là khu dân cư được phân lô dạng phố thị, kết hợp các khu chức năng khác của đô thị như trụ sở cơ quan, công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục và công viên cây xanh.

4. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Đáp ứng nhu cầu về đất ở và các công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục và công viên cây xanh cho người dân trong khu vực, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân trong khu vực.

- Là cơ sở cho việc đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng.

- Đồng bộ cơ sở hạ tầng, kết nối với các khu chức năng khác của khu vực, làm cơ sở cho việc đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị; ổn định cuộc sống của người dân; tránh tình trạng người dân lấn chiếm đất công, xây dựng trái phép trên đất lấn chiếm.

- Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình đô thị hóa tại phường Tân Phú nói riêng và thành phố Đồng Xoài nói chung.

- Phát triển khu dân cư mới tại phường Tân Phú, đẩy tốc độ đô thị hóa theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Đồng Xoài.

5. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:

a) Giải pháp chung:

Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch tổng thể, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Đảm bảo kết nối không gian với các khu xung quanh.

- Không gian khu vực công trình trụ sở cơ quan (có tầng cao từ 2 -10 tầng), các công trình thương mại dịch (có tầng cao từ 2-5 tầng) và nhà ở thấp tầng (có tầng cao từ 1-5 tầng) được thiết kế hiện đại, với quy mô diện tích hợp lý, giải pháp kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Khu vực các ô đất cây xanh tập trung được bố trí trong trung tâm của khu quy hoạch và tổ chức thành không gian mở, thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện. Trong khuôn viên từng ô đất tổ chức mạng đường đi dạo, thay đổi về không gian, hướng nhìn, tăng sức hấp dẫn đối với người sử dụng. Kết hợp giữa đường đi dạo và các khoảng sân mở rộng làm nơi nghỉ ngơi, giao lưu, ngắm cảnh.

b) Giải pháp cụ thể:

- Các trục tuyến không gian chính: Tuyến đường N1 được xác định là hướng vào chính của khu quy hoạch kết nối giữa tuyến đường ĐT 741 và đường Hồ Xuân Hương, đồng thời là trục bố trí không gian kiến trúc, cảnh quan. Các công trình 02 bên tuyến đường vừa mang hình thức kiến trúc đặc trưng theo tính chất sử dụng của từng công trình, vừa là điểm nhấn tạo hướng chuyển tiếp không gian.

- Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian có tầm nhìn quan trọng:

+ Khu vực trọng tâm đồng thời là điểm nhấn về không gian kiến trúc được xác định tại cửa ngõ lối vào chính của khu quy hoạch, tại đây được bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình trụ sở cơ quan và các công trình thương mại dịch vụ tập trung, đây là khu vực tạo lên điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan. Cho nên, hình khối công trình và cảnh quan cần được thiết kế đẹp, hiện đại mang tính đặc trưng riêng để tạo điểm nhấn cho khu vực.



+ Khu vực cây xanh công viên tập trung được bố trí ở lõi trung tâm của khu quy hoạch không chỉ là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh, đường đi dạo với không gian kiến trúc cảnh quan công trình xung quanh, tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sống cho cư dân trong khu dân cư, mà còn là vị trí có tầm nhìn quan trọng đối với toàn bộ không gian của khu dân cư.

6. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐXD		Tầng cao		HSSĐĐ Tối đa
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất ở nhà liền kề xây mới	LK1 ÷ LK12	41.363,8	14,04	325	40	80	1	5	04,0
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	CT1 ÷ CT5	96.929,1	32,89	05	-	75	1	5	3,8
3	Đất giáo dục	GD	3.645,1	1,24	01	-	40	1	3	1,2
4	Đất trụ sở cơ quan	CQ1; CQ2	24.946,4	8,46	02	-	40	2	10	04,0
5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	16.557,2	5,62	01	-	60	2	5	03,0
6	Đất cây xanh công viên	CX1 ÷ CX3	13.370,6	4,54	03	-	5	-	1	0,05
7	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1.000	0,34	01	-	40	1	2	0,80
8	Đất bãi xe	BX	1.416,4	0,48	01	-	5	-	1	0,05
9	Đất bảo vệ hành lang suối	HL	1.199	0,41						
10	Mặt nước	MN	782,2	0,27						
11	Đất giao thông		93.495,2	31,73						
Tổng cộng			294.705	100			-	-		-

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

a.1) Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường ĐT 741 (Phú Riềng Đò): Lộ giới rộng 42m.
- Đường Hồ Xuân Hương: Lộ giới rộng 32m.
- Đường D7: Lộ giới rộng 28m.
- Đường N7: Lộ giới rộng 28m

a.2) Hệ thống giao thông nội bộ:

- Trục chính N1: Đường vào từ đường ĐT.741 (mặt cắt 1-1), lộ giới 28m. Trong đó: lòng đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, dây phân cách rộng 4m.
- Tuyến D2, D3, D4 (mặt cắt 2-2), lộ giới 19m. Trong đó: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 5mx2.

- Tuyến N2 (mặt cắt 3-3), lộ giới 17m. Trong đó: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 4mx2.

- Tuyến D1 (mặt cắt 5-5), lộ giới 13m. Trong đó: lòng đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 6m.

- Đường N3, N4, N5, N6, D5, D6 (mặt cắt 4-4), lộ giới 15m. Trong đó: lòng đường rộng 7m, vỉa hè 4mx2.

- Đường N8, D8 (mặt cắt 6-6), lộ giới 13m. Trong đó: lòng đường rộng 7m, vỉa hè 3mx2.

b) Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

b.1) Thiết kế san nền:

Địa hình khu đất tương đối dốc từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Giải pháp san nền chủ yếu là ít can thiệp vào địa hình tự nhiên, tạo mặt bằng hài hòa trong tổng thể công trình, nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước tốt.

b.2) Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước mưa: Toàn bộ lượng nước mưa sẽ được thu gom trên các tuyến đường nội bộ của dự án, thoát nước mưa hoàn toàn bám theo cao độ san nền, tuyến cống chính thu gom nước mưa từ cống nhánh thoát về hạ lưu phía Tây của khu quy hoạch, sau đó đầu nối với cống thoát nước mưa ra cửa xả, xả trực tiếp ra suối hiện hữu. Các hướng thoát cụ thể như sau:

+ Khu vực phía Đông đường Hồ Xuân Hương: Các tuyến thoát nước mưa dọc các tuyến đường D1, D2, D4 và một phần đường D3 sẽ được gom về cống thoát nước mưa trên đường trục chính N1. Các tuyến trên đường N2, N4 và một phần đường N7 sẽ được thu gom về đường Hồ Xuân Hương và chảy về các cống thoát nước mưa trên đường N1.

+ Khu vực phía Tây đường Hồ Xuân Hương: Các tuyến thoát nước mưa dọc các tuyến đường D6, D7, D8 và một phần đường D5, đường N7 sẽ được gom về cống thoát nước mưa trên đường trục chính N1. Các tuyến trên đường N6 và một phần đường D5 sẽ được gom về cống thoát nước mưa thoát ra suối.

- Nước mưa sau khi được thu gom từ các tuyến nội bộ sẽ được nối vào các tuyến cống chính trên đường N1 và sau đó đầu nối với cống thoát nước mưa ra cửa xả, thoát ra suối hiện hữu.

- Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép, đường kính cống thoát nước D600 – D1.500.

- Nước thải:

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu nước thải từ các khu ở và khu thương mại, được tính toán bằng 100% nước sinh hoạt (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, dự phòng và chữa cháy).

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



+ Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước sau khi xử lý qua bể tự hoại được thoát ra hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch và được thu về khu đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, sau đó được bơm về tuyến ống thoát nước thải chung của khu vực trên đường Hồ Xuân Hương.

- Vệ sinh môi trường:

+ Khối lượng rác thải dự kiến: 3.000kg/ngày.đêm.

+ Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nhà máy rác Đồng Xoài để xử lý.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước: Khoảng 1.120m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước thành phố Đồng Xoài thông qua đường ống chạy dọc đường ĐT 741.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D63 – D150 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa cấp nước chữa cháy cho khu vực.

d) Quy hoạch cấp điện:

- Nhu cầu dùng điện: Tổng nhu cầu phụ tải tính toán khoảng: 2.900 KW.

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22KV chạy dọc đường ĐT741 và đường Hồ Xuân Hương.

- Lưới điện: Đường dây điện hạ thế 0.4KV cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc phục vụ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống Bưu điện và hệ thống của các đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông trong khu vực.

- Đường dây thông tin liên lạc đi ngầm dưới vỉa hè.

- Nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 2.145 thuê bao.

8. Thiết kế đô thị:

a) Công trình điểm nhấn: Điểm nhấn của khu quy hoạch là các công trình Trụ sở cơ quan, thương mại dịch vụ trên đường ĐT 741; ngoài ra, các công trình nhà ở liền kề trên các trục đường chính N1, đường Hồ Xuân Hương, các khu công viên cây xanh cũng là những điểm nhấn trọng tâm của khu vực.

b) Tổ chức không gian kiến trúc:

b.1) Đất xây dựng trụ sở cơ quan:

- Tầng cao xây dựng: Từ 2-10 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Khoảng lùi xây dựng ≥ 6 m (Đối với trục đường D1 và N1: ≥ 10 m).

b.2) Đất xây dựng công trình TMDV:

- Tầng cao xây dựng: Từ 2-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Khoảng lùi xây dựng ≥ 6 m (Đối với trục đường D1 và N7: ≥ 10 m).

b.3) Đối với đất xây dựng công trình giáo dục:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Khoảng lùi xây dựng ≥ 6 m.

b.4) Đối với đất ở liền kề xây mới:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Khoảng lùi xây dựng ≥ 3 m.

Riêng tuyến đường chính N1 và đường Hồ Xuân Hương, khoảng lùi xây dựng đồng nhất là 3m, các công trình nhà ở có chiều cao từ 2 – 5 tầng.

b.5) Đối với đất ở cải tạo chỉnh trang:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Khoảng lùi xây dựng ≥ 3 m.

Riêng tuyến đường chính N1 và đường Hồ Xuân Hương, khoảng lùi xây dựng đồng nhất là 3m, các công trình nhà ở có chiều cao từ 2 – 5 tầng.

b.6) Đối với đất cây xanh:

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

b.7) Đất bãi xe

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

b.8) Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí điểm tập kết rác của khu dân cư để vận chuyển trong ngày và trạm bơm thu gom nước thải đầu nối với hệ thống chung của khu vực.

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.



c) Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình:

- Công trình nhà ở: 0,15m – 0,45m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè). Riêng tuyến đường chính N1 và đường Hồ Xuân Hương, cốt nền xây dựng thống nhất là 0,45m.

- Công trình trụ sở cơ quan: 0,45m – 1,35m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

- Công trình thương mại dịch vụ, trường học: 0,15m – 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) Các nguồn gây ô nhiễm chính:

a.1) Trong giai đoạn xây dựng dự án:

- Tác động từ việc thi công xây dựng các công trình: san lấp mặt bằng; ô nhiễm do bụi đất, đá tác động lên người lao động trực tiếp thi công và môi trường xung quanh; ô nhiễm nhiệt từ bức xạ mặt trời, từ quá trình thi công có gia nhiệt; ô nhiễm do khí thải, tiếng ồn từ các phương tiện cơ giới; ô nhiễm do nước thải từ các sinh hoạt của công nhân,...

a.2) Trong giai đoạn hoạt động dự án:

- Nước thải sinh hoạt: Phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt vệ sinh hàng ngày của người dân, các khu dịch vụ như vui chơi giải trí, khu thương mại, dịch vụ,...

- Nước mưa chảy tràn.

- Chất thải rắn: Chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ nhà dân, rác quét đường, rác từ các khu thương mại ... và các chất hữu cơ.

- Bụi và tiếng ồn.

b) Biện pháp khắc phục các tác động tiêu cực đến môi trường:

b.1) Các biện pháp chung:

- Khi quy hoạch, thiết kế dự án phải tính đến biện pháp nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường ngay từ đầu như phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ cây xanh, đất giao thông, hệ thống thoát nước bản riêng, đúng tiêu chuẩn quy định, quy hoạch quản lý bãi rác thuận tiện cho việc thu gom vận chuyển về nhà máy xử lý chung của thành phố.

- Có biện pháp thi công, thời gian thi công phù hợp; cần tính đến việc hạn chế thấp nhất các tổn hại đến môi trường như giữ lại tối đa lớp đất màu bề mặt, nước mưa trong thời gian thi công được dẫn vào các ao lắng đất cát trước khi thoát ra hồ suối tránh ngập úng cục bộ, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến.

- Đất cát san lấp nền có nguồn gốc hợp pháp, có biện pháp hạn chế ô nhiễm khi vận chuyển nguyên vật liệu.

- Quy hoạch lán trại, khu tập kết vật tư, chất dễ cháy nổ hợp lý, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng chống cháy nổ, nhất là an ninh trên công trường.

- Không chế ô nhiễm khi dự án đi vào hoạt động:

+ Đối với nước thải sinh hoạt: Cần tuân theo quy hoạch tách riêng biệt hai hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn. Nước bẩn từng nhà dân phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống thu gom về trạm xử lý của thành phố.

+ Đối với nước mưa: Cống thoát nước mưa khu dân cư chủ yếu dọc các đường, bố trí khoảng 30m/1 hố ga thu nước, nước mưa được phân lưu từng khu vực theo độ dốc địa hình thoát về suối trong khu vực.

+ Đối với chất thải rắn: Tăng cường nhân lực và vật lực tương ứng cho đội vệ sinh môi trường để di chuyển hết lượng rác trong ngày.

b.2) Các biện pháp phòng cháy chữa cháy: Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy theo mạng vòng trong khu quy hoạch. Các trụ chữa cháy phải bố trí dọc đường với khoảng cách từ 100 - 150m, nhất là các ngã ba, ngã tư đường.

b.3) Một số biện pháp hỗ trợ:

- Giáo dục thường xuyên ý thức giữ gìn và bảo vệ môi trường cho toàn thể dân cư.

- Thực hiện các chương trình về vệ sinh, tổ chức tốt mạng lưới y tế và quản lý chặt chẽ các nguồn ô nhiễm.

- Đôn đốc người dân thực hiện các an toàn về điện, phòng cháy chữa cháy.

- Thực hiện việc trồng và bảo vệ cây xanh các đường nội bộ để tạo bóng mát, điều hòa môi trường và khí hậu tại khu vực dân cư.

Điều 2: Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Đồng Xoài, UBND phường Tân Phú tổ chức công bố, cắm mốc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu quy hoạch ngoài thực địa để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND thành phố Đồng Xoài:

- Tham mưu UBND tỉnh thủ tục hoán đổi đất cho Công ty Cổ phần Thủy điện Thác Mơ và các hộ dân trong khu vực đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Tổ chức đấu giá lô đất thương mại dịch vụ (TMDV) nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài, Chủ tịch UBND phường Tân Phú 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, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung-18) 6

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ^{ky}



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 trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài

(Ban hành kèm theo Quyết định số 789 /QĐ-UBND ngày 16 / 4 /2020 của UBND tỉnh Bình Phước)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất đai, xây dựng mới, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài đã được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài đã được duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư; thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường theo đúng quy định hiện hành.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài chấp thuận bằng văn bản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, đất đai, chính quyền địa phương theo phân cấp căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, 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 công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích khu đất quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới:

- Khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài tọa lạc tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp Đường ĐT 741.

+ Phía Tây: Giáp đất dân và đường mòn hiện hữu.

+ Phía Nam: Giáp đất dân và đường mòn hiện hữu.

+ Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch.

2. Quy mô diện tích khu đất: 294.705 m² và được phân thành các khu chức năng với cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nhà liền kề xây mới	LK1 ÷ LK12	41.363,8	14,04
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	CT1 ÷ CT5	96.929,1	32,89
3	Đất giáo dục	GD	3.645,1	1,24
4	Đất trụ sở cơ quan	CQ1; CQ2	24.946,4	8,46
5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	16.557,2	5,62
6	Đất cây xanh công viên	CX1 ÷ CX3	13.370,6	4,54
7	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1.000,0	0,34
8	Đất bãi xe	BX	1.416,4	0,48
9	Đất bảo vệ hành lang suối	HL	1.199,0	0,41
10	Mặt nước	MN	782,2	0,27
11	Đất giao thông		93.495,2	31,73
Tổng cộng			294.705	100

3. Quy mô dân số: khoảng 3.000 người.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐXD		Tầng cao		HSSĐĐ Tối đa
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất ở nhà liền kề xây mới	LK1 ÷ LK12	41.363,8	14,04	325	40	80	1	5	04,0
2	Đất ở cải tạo chỉnh trang	CT1 ÷ CT5	96.929,1	32,89	05	-	75	1	5	3,8
3	Đất giáo dục	GD	3.645,1	1,24	01	-	40	1	3	1,2
4	Đất trụ sở cơ quan	CQ1; CQ2	24.946,4	8,46	02	-	40	2	10	04,0
5	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	16.557,2	5,62	01	-	60	2	5	03,0
6	Đất cây xanh công viên	CX1 ÷ CX3	13.370,6	4,54	03	-	5	-	1	0,05
7	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	1.000	0,34	01	-	40	1	2	0,80
8	Đất bãi xe	BX	1.416,4	0,48	01	-	5	-	1	0,05
9	Đất bảo vệ hành lang suối	HL	1.199	0,41						

10	Mặt nước	MN	782,2	0,27					
11	Đất giao thông		93.495,2	31,73					
Tổng cộng			294.705	100			-	-	-

Mật độ xây dựng chi tiết từng lô đất thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

Điều 5. Quy định về kiến trúc cảnh quan

1. Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình:

- Công trình giáo dục, trụ sở cơ quan và thương mại dịch vụ: Khoảng lùi $\geq 6m$ (Đối với trục đường D1 và N1: $\geq 10m$).

- Nhà ở (liền kề xây mới và cải tạo chỉnh trang): Khoảng lùi $\geq 3m$. Riêng tuyến đường chính N1 và đường Hồ Xuân Hương, khoảng lùi xây dựng đồng nhất là 3m.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi xe và cây xanh: Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Các hạng mục công trình phụ như: cổng, hàng rào, nhà bảo vệ, nhà xe được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

2. Chiều cao, tầng cao công trình:

a) Công trình thương mại dịch vụ:

- Tầng cao công trình: từ 02 – 05 tầng.

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

b) Công trình trụ sở cơ quan:

- Tầng cao công trình: từ 02 – 10 tầng.

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

c) Công trình giáo dục:

- Tầng cao công trình: từ 01 – 03 tầng.

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 4,2m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

d) Công trình nhà ở:

- Tầng cao công trình từ 01 – 05 tầng (riêng đối với tuyến đường N1 và đường Hồ Xuân Hương: Các công trình nhà ở có tầng cao từ 2-5 tầng).

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

Riêng đối với tuyến đường N1 và đường Hồ Xuân Hương: Các công trình nhà ở có chiều cao tầng một là 4,2m.

e) Công trình dịch vụ công viên, bãi xe: Tầng cao công trình: 01 tầng.

f) Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Tầng cao công trình: 01 – 02 tầng.

3. Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình:

- Căn cứ cao trình các tuyến đường đất hiện trạng, thiết kế và thi công các tuyến đường giao thông nội bộ với cao trình phù hợp với điều kiện lưu thông và thoát nước.

- Quy định về cốt xây dựng đối với từng khu chức năng:

+ Công trình nhà ở: 0,15m – 0,45m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

Riêng đối với tuyến đường N1 và đường Hồ Xuân Hương: Cốt nền hoàn thiện công trình thống nhất là 0,45m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

+ Công trình trụ sở cơ quan: 0,45m – 1,35m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

+ Công trình thương mại dịch vụ, trường học: 0,15m – 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

4. Quy định về ô văng, ban công:

- Các bộ phận của nhà ở được nhô quá chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể như sau:

+ Kích thước ô văng, ban công và bậc tam cấp được nhô ra bằng 1,2m (nếu lộ giới $> 12m \div 15m$).

+ Kích thước ô văng, ban công và bậc tam cấp được nhô ra bằng 1,4m (nếu lộ giới lớn hơn 15m).

- Quy định riêng cho tuyến đường N1 và đường Hồ Xuân Hương: Các công trình nhà ở liền kề xây mới hoặc cải tạo chỉnh trang có ban công được nhô ra quá chỉ giới xây dựng đồng nhất là 1,4m.

- Đối với các chi tiết kiến trúc khác thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

5. Quy định về hàng rào của công trình:

Công trình nhà ở: Hàng rào tiếp giáp mặt tiền đường phải có hình thức kiến trúc thông 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 mặt đất. Riêng tường rào giáp với mặt tiền đường từ độ cao 0,6m tính từ mặt vỉa hè trở lên phải thiết kế và xây dựng thông thoáng.

Điều 6. Đất giao thông:

1. Đất giao thông:

Bảng thống kê chi tiết đường giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			
			Lộ giới	Lòng đường	Vỉa hè	Dãy phân cách
1	Đường D1	5-5	13	7	6+0	
2	Đường D2	2-2	19	9	5+5	
3	Đường D3	2-2	19	9	5+5	
4	Đường D4	2-2	19	9	5+5	
5	Đường D5	4-4	15	7	4+4	
6	Đường D6	4-4	15	7	4+4	
7	Đường D7	7-7	28	14	7+7	
8	Đường D8	6-6	13	7	3+3	
9	Đường N1	1-1	28	14	5+5	4
10	Đường N2	3-3	17	9	4+4	
11	Đường N3	4-4	15	7	4+4	
12	Đường N4	4-4	15	7	4+4	
13	Đường N5	4-4	15	7	4+4	
14	Đường N6	4-4	15	7	4+4	
15	Đường N7	8-8	28	14	5+5	4
18	Đường giữa các dãy nhà		5	-	5	
19	Đường Hồ Xuân Hương		32	9+9	6+6	2

2. Các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý xây dựng đường giao thông:

- Độ dốc dọc lớn nhất 7%.
- Bán kính bó vỉa $\geq 8m$.
- Kết cấu mặt đường nội bộ: Bê tông nhựa hạt mịn.
- Kết cấu vỉa hè: Đá tự nhiên, gạch block tự chèn hoặc gạch Terrazzo, bó vỉa bê tông xi măng.

3. 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, mặt nước.

4. Tầm nhìn giao lộ: Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây hiện hành và theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. 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 cây có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người).

- Không trồng các loại cây xanh cấm trồng trong đô thị theo Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh ban hành 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 Bình Phước.

- 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, thoát 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 7. 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, cống thoát nước mưa, nước thải) được bố trí bên trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường.

Đối với tuyến đường Hồ Xuân Hương: hệ thống hạ tầng nào đã thi công thì thực hiện theo hiện trạng, những hạng mục xây dựng mới được đi ngầm để đảm bảo mỹ quan.

2. Bố trí hệ thống thoát nước mưa:

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

- Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống đi dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông và thoát ra cửa xả chảy ra suối hiện hữu.

Điều 8. Vệ sinh môi trường

1. Nước thải:

- Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước sau khi xử lý qua bể tự hoại được thoát ra hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch và được thu về khu đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, sau đó được bơm về tuyến ống thoát nước thải chung của khu vực trên đường Hồ Xuân Hương.

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

- Nước thải được thu gom nhờ các tuyến cống đi dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông.

2. Rác thải: Rác sinh hoạt sẽ được thu gom tập trung về bãi tập kết rác trong ngày được bố trí tại khu đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và sẽ được xe chuyên dùng chở đi xử lý.

Điều 9. Quy định về xây dựng

Tất cả các công trình khi xây dựng phải thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trụ sở cơ quan và dân cư phía Bắc phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài đã được UBND tỉnh phê duyệt.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. 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.

Điều 11. 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./.

