

Số: 591 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 28 tháng 3 năm 2019

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 dân cư Nam Phong,
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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 Quyết định chủ trương đầu tư số 1257/QĐ-UBND ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam Phong, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 420/TTr-SXD ngày 15/3/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam Phong, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, với các nội dung chủ yếu như sau:

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

- Theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Đồng Xoài đã được phê duyệt, vị trí khu dân cư Nam Phong là đất ở, do đó việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nam Phong là phù hợp và giúp cụ thể hóa quy hoạch chung được duyệt. Đồng thời, thành phố Đồng Xoài đang trên đà phát triển, có tốc độ tăng dân số nhanh, việc hình thành khu dân cư Nam Phong sẽ đáp ứng được một phần nhu

câu về nhà ở của người dân trong khu vực thành phố Đồng Xoài và các vùng lân cận.

- Sự hình thành khu dân cư Nam Phong là phù hợp với Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đồng Xoài nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung.

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

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

Ranh giới lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường ĐT741;
- Phía Tây: giáp đất dân;
- Phía Nam: giáp đất dân;
- Phía Bắc: giáp đất dân.

b) Quy mô diện tích: 15.290,1m².

c) Quy mô dân số: Khoảng 350 người.

3. Tính chất:

Là khu dân cư được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và bền vững; phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân trong khu vực thành phố Đồng Xoài và vùng lân cận.

4. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân trong khu vực thành phố Đồng Xoài và vùng lân cận.
- 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 tại khu vực theo quy hoạch chi tiết.
- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

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

5.1. Đất ở:

Chủ yếu là nhà liên kế; bố trí thành các cụm có ký hiệu từ LK1 đến LK6, diện tích trung bình mỗi lô đất ở khoảng 100m².

- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Phía trước: 3m
 - + Phía sau: 2m
 - + Bên hông (đối với các lô góc): 0m
- Tầng cao xây dựng: 01 - 04 tầng

- Mật độ xây dựng: $\leq 85\%$ (Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất được thể hiện trong đồ án quy hoạch kèm theo).

5.2. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích đất : 361,07m².
- Khoảng lùi xây dựng : 3m.
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Tầng cao tối đa : 01 tầng.

5.3. Đất thương mại - dịch vụ:

- Diện tích đất : 371,45m².
- Khoảng lùi : ≥ 3 m.
- Mật độ xây dựng tối đa : 55%.
- Tầng cao : 01 - 04 tầng.

5.4. Đất giao thông:

Diện tích 6.398,51m², bố trí các tuyến giao thông theo dạng ô cờ, vuông góc, bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp.

6. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	8.159,07	53,36
2	Đất thương mại dịch vụ	371,45	2,43
3	Đất cây xanh	361,07	2,36
4	Đất giao thông	6.398,51	41,85
	Tổng cộng	15.290,10	100

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

Bảng thống kê đường giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU RỘNG (m)		
			LỘ GIỚI	LÒNG ĐƯỜNG	VỈA HÈ
1	ĐƯỜNG N1	1-1	13	7	3+3
2	ĐƯỜNG N2	1-1	13	7	3+3
3	ĐƯỜNG D1	2-2	13	7	3+3
4	ĐƯỜNG D2	2-2; 3-3	13	7	3+3
5	ĐƯỜNG D3	1-1	13	7	3+3

7.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a) Thiết kế san nền:

Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng nên 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) Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mưa:

Thiết kế hệ thống công tròn BTCT có đường kính từ D400 - D600. Nước mưa sẽ theo các tuyến cống thoát nước mưa trong các tiểu khu, các hố ga thu nước đặt dưới vỉa hè đổ vào các cống thoát nước mưa đặt dọc theo các tuyến đường. Trước mắt bố trí giếng thăm ngay tại các hố ga của hệ thống thoát nước khu quy hoạch cho đến khi được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường ĐT741.

- Thoát nước thải:

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu nước thải từ các khu ở và khu thương mại, được tính toán bằng 80% nhu cầu nước cấp.

+ Nước thải sinh hoạt giai đoạn đầu được xử lý bằng hầm tự hoại đúng quy cách bố trí trong khuôn viên từng lô đất được giao. Xây dựng hệ thống thu gom chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố khi hệ thống thoát nước thải thành phố được đầu tư.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy hoạch.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: Khoảng $370\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ (tính luôn nhu cầu cấp nước chữa cháy)

b) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước thành phố Đồng Xoài thông qua đường ống chạy dọc theo đường ĐT741.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D63 - D110 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách từ 100 - 150m.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Nhu cầu dùng điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải tính toán: 290 kW.

- Công suất trạm biến áp: 250 kVA.

b) Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22kv chạy dọc theo đường ĐT741.

c) Lưới điện: Xây dựng các tuyến hạ thế 0,4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m, để phục vụ cung cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt.

7.5. Thông tin liên lạc:

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

- Nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng 170 thuê bao.

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 dân cư Nam Phong, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Công ty TNHH Chế biến hạt điều Nam Phong có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND thành phố Đồng Xoài, UBND xã Tiến Hưng tổ chức công bố, cắm mốc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam Phong để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Thực hiện đầu tư xây dựng khu dân cư bảo đảm tiến độ và các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

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; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài, Chủ tịch UBND xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài; Giám đốc Công ty TNHH Chế biến hạt điều Nam Phong 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, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Huỳnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Nam Phong, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 591 /QĐ-UBND
ngày 28 / 3 /2019 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 dân cư Nam Phong, 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.

- 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nam Phong, xã Tiên 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; kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II

CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích:

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

Ranh giới lập quy hoạch chi tiết thuộc địa bàn xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường ĐT741;
- Phía Tây: giáp đất dân;
- Phía Nam: giáp đất dân;
- Phía Bắc: giáp đất dân.

b) Quy mô diện tích: 15.290,1m²

c) Quy mô dân số: Khoảng 350 người

Điều 4. Các quy định chung về sử dụng đất và các nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch 15.290,1m², trong đó:

- Đất nhà ở (ký hiệu LK1-LK6): 8.159,07m², tỷ lệ 53,36%.

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM): 371,45m², tỷ lệ 2,43%.

- Đất cây xanh (ký hiệu CX, CX2): 361,07m², tỷ lệ 2,36%.

- Đất giao thông: 6.398,51m², tỷ lệ 41,85%.

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

a) Đất nhà ở: Bố trí theo các trục đường nội bộ và đường liên ấp.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Phía trước: 3m

+ Phía sau: 2m

+ Bên hông (đối với các lô góc): 0m

- Tầng cao xây dựng: 01 - 04 tầng

- Mật độ xây dựng: ≤ 85% (Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất được thể hiện trong đồ án quy hoạch kèm theo).

b) Đất thương mại dịch vụ: Bố trí ở góc đường N1 và D3.

- Diện tích đất : 371,45m².

- Khoảng lùi : ≥ 3m.

- Mật độ xây dựng tối đa : 55%

- Tầng cao : 01 - 04 tầng

c) Đất cây xanh, thể dục thể thao: Bố trí thành 02 cụm CX1 và CX2.

- Tổng diện tích đất : 361,07m².

- Khoảng lùi xây dựng : 3m

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%

- Tầng cao tối đa : 01 tầng

3. Chiều cao tầng:

Để đảm bảo mỹ quan đô thị, cao độ sàn các tầng nhà liền kề so với cao độ nền +0,0 (cốt hoàn thiện vỉa hè) quy định như sau:

- Tầng 1: +0,45m

- Tầng 2: +3,9m

- Tầng 3: +7,2m
- Tầng 4: +10,5m.
- Sàn mái: +13,5m.

4. Độ vươn ra của ban công:

- Ban công đua ra quá chỉ giới xây dựng không quá 1,2m với trường hợp chỉ giới xây dựng nằm sau chỉ giới đường đỏ.
- Ban công, mái đua, ô văng ra quá chỉ giới xây dựng không quá 0,9m với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận nhà khác nhô ra tuân theo QCVN 01 - 2008/BXD.

5. Các quy định chi tiết khác:

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Kiến trúc hiện đại, công trình nhà ở trong cùng một dãy mang cùng một phong cách kiến trúc.
- Màu sắc chủ đạo: Màu nhạt, sáng; công trình có sân, vườn hoặc trang trí cây xanh phù hợp.
- Trên cùng một dãy nhà hàng rào phía trước thưa thoáng, công thống nhất, có thể kết hợp trồng dây leo.

Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về hệ thống giao thông:

Bảng thống kê giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU RỘNG (m)		
			LỘ GIỚI	LÒNG ĐƯỜNG	VIA HÈ
1	ĐƯỜNG N1	1-1	13	7	3+3
2	ĐƯỜNG N2	1-1	13	7	3+3
3	ĐƯỜNG D1	2-2	13	7	3+3
4	ĐƯỜNG D2	2-2; 3-3	13	7	3+3
5	ĐƯỜNG D3	1-1	13	7	3+3



2. Cây xanh, vỉa hè:

- Trồng cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà, vỉa hè và các công trình ngầm.
- Không được trồng các loại cây xanh nằm trong danh sách cây xanh đường phố cấm trồng.
- 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. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

Tuân thủ theo các các bản vẽ thiết kế quy hoạch liên quan và thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án được phê duyệt.

Điều 7. Các quy định khác về bảo vệ môi trường:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) 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.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8.

1. Việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư Nam Phong, xã Tiên Hưng, thành phố Đông Xoài thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

2. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật theo quy định hiện hành.

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