

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ - THƯƠNG MẠI -
DỊCH VỤ TIẾN THÀNH, XÃ TIẾN THÀNH, THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2159/QĐ-UBND
ngày 25 / 10 /2017 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 Đô thị - Thương mại - Dịch vụ Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, gồm:

- 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Thương mại - Dịch vụ Tiến Thành 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 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:

Khu đất quy hoạch khu Đô Thị - Thương Mại - Dịch Vụ Tiến Thành tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư Thiên Phúc Lợi;
- Phía Tây giáp: Khu Công nghiệp Đồng Xoài II;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch số 31;
- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch số 37.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 9,78ha

c) Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người

Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất:

1. Khu ở:

a) Đất ở dùng để xây dựng nhà ở được bố trí tập trung và tiếp giáp với các tuyến đường trong khu quy hoạch. Gồm các cụm có kí hiệu: N1-80, N2-34, N3-34, N4-30, N5-24, N6-30, N7-30, N8-28, N9-62, N10-34, N11-34, N12-32, N13-34, N14-46, N15-16. Có chức năng làm nhà ở, khu kinh doanh cho các tổ chức, cá nhân trong và ngoài khu vực.

- Kích thước phân lô chủ yếu như sau:

+ Lô 6x20m	: 114 lô
+ Lô 6x18m	: 50 lô
+ Lô 6x22m	: 46 lô
+ Lô 5x20m	: 322 lô
+ Lô 5x22m	: 16 lô

b) Một số quy định xây dựng cơ bản:

- Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$
- Tầng cao: từ 1 đến 5 tầng
- Cote nền hoàn thiện: Tối thiểu 0,2m không kể tầng hầm (Tính từ nền vỉa hè)

- Độ vươn của ban công: Tối đa 1,2m so với chỉ giới xây dựng.

- Đối với các lô đất có mặt tiền tiếp giáp với các tuyến chính trong khu quy hoạch như: đường QH số 37, đường Tôn Đức Thắng quy định tầng cao xây dựng tối thiểu là 2 tầng.

Trường hợp các tổ chức hoặc cá nhân có nhu cầu xây dựng từ 2 lô đất liền kề trở lên hoặc sử dụng vào mục đích kinh doanh mà không ảnh hưởng đến tổng thể quy hoạch, mỹ quan đô thị, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy chế quản lý kiến trúc thì Chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng để điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho phù hợp với tình hình và nhu cầu thực tế.

2. Siêu thị:

- Chỉ giới xây dựng: $\geq 6m$
- Mật độ xây dựng: từ 40% đến 60%

- Diện tích sân đường, bãi đỗ xe nội bộ: $\geq 25\%$
- Diện tích cây xanh, sân chơi: $\geq 15\%$
- Tầng cao: từ 2 đến 5 tầng (không kể tầng hầm).
- Độ vươn của ban công: $\leq 1.4m$

3. Trường Mầm non:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: từ 1 đến 3 tầng.

4. Khu công viên cây xanh:

Bố trí ở khu vực trung tâm các khu ở.

Khu vực này được thiết kế tạo cảnh quan với khuôn viên phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí của người dân, tạo một không gian thoáng, trong lành, giảm mật độ xây dựng. Ngoài ra còn bố trí thêm một khu cây xanh tiếp giáp khu trường học Mẫu giáo và cây xanh nằm trên các tuyến đường quy hoạch.

Điều 5. Quy định chi tiết về kiến trúc công trình:

1. Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong từng cụm

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU CỤM	THÔNG SỐ KINH TẾ KỸ THUẬT			
			DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDB	TẦNG CAO
1	Đất xây dựng khu ở		59.957,57			
		N1-80	7.984,66	≤ 80	3	1-5 tầng
		N2-34	3.543,78	≤ 80	3	1-5 tầng
		N3-34	3.416,69	≤ 80	3	1-5 tầng
		N4-30	3.336,52	≤ 80	3	1-5 tầng
		N5-24	2.384,00	≤ 80	3	1-5 tầng
		N6-30	3.418,16	≤ 80	3	1-5 tầng
		N7-30	3.418,16	≤ 80	3	1-5 tầng
		N8-28	3.073,14	≤ 80	3	1-5 tầng
		N9-62	6.137,61	≤ 80	3	1-5 tầng
		N10-34	3.714,02	≤ 80	3	1-5 tầng
		N11-34	4.128,65	≤ 80	3	1-5 tầng
		N12-32	3.384,00	≤ 80	3	1-5 tầng
		N13-34	4.103,82	≤ 80	3	1-5 tầng
		N14-46	6.186,36	≤ 80	3	1-5 tầng

		N15-16	1.728,00	≤80	3	1-5 tầng
2	Đất siêu thị	ST	3.374,03	40% - 60%	1	2-5 tầng
3	Đất công trình trường học	MN	1.609,33	40%	1	1-3 tầng
4	Đất giao thông		30.504,60			
5	Đất công viên cây xanh	CX	2.328,47			1 tầng
	Tổng cộng:		97.774,00			

2. Quy định về khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở: $\geq 0m$
- Đối với các đường trục chính (bao gồm đường Tôn Đức Thắng, đường số 37): Khoảng lùi xây dựng bắt buộc bằng 0m.
- Đối với các công trình điểm nhấn của đô thị có khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 6m tính từ chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp cận, bao gồm: Khu siêu thị, trường học, cây xanh.

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

- Nhà trẻ, siêu thị:

- + Bậc thềm : 0,45 - 0,75m
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

- Nhà ở:

- + Bậc thềm : 0,15 - 0,45m
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

4. Các quy định chi tiết khác:

- 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.

- Khuyến khích các công trình có kiến trúc mang hình tượng nghệ thuật.

- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thẩm mỹ, khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4 m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè).

- Công trình công cộng: Hàng rào có độ cao tối đa 2,4 m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6 m trở lên (tính từ mặt vỉa hè) phải thiết kế trống thoáng tối thiểu 50%.

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

1. Quy định về hệ thống giao thông:

- Đường Tôn Đức Thắng: Lộ giới 28m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên 8m (mặt cắt ngang 1-1).

- Đường P1 đến P8: Lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên 3m (mặt cắt ngang 2-2).

- Kết cấu đường:

+ Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: Lát đá tự nhiên hoặc gạch terrazzo.

- 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.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

Hệ thống điện sinh hoạt, cấp nước, thông tin liên lạc được bố trí trong hào kỹ thuật.

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



- Việc quản lý xây dựng trong Khu Đô thị - Thương mại - Dịch vụ Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đông Xoài thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

- 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.

- 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./.