

Số: 1041/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 28 tháng 4 năm 2017

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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

Căn cứ thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 24/03/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 780/TTr-SXD ngày 20/4/2017,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, với các nội dung sau:

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

Theo quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài được phê duyệt, khu dân cư Thành Vinh thuộc quy hoạch đất ở, do đó việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thành Vinh là phù hợp và giúp cụ thể hóa quy hoạch chung được duyệt. Đồng thời, thị xã Đồng Xoài đang trên đà phát triển, có tốc độ tăng dân số nhanh, việc hình thành Khu dân cư Thành Vinh sẽ đáp ứng được một phần nhu cầu về nhà ở của người dân trong khu vực thị xã Đồng Xoài và các vùng lân cận. Vì vậy, sự hình thành khu dân cư Thành Vinh là phù hợp với định hướng phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Phước.

## **2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

Là khu dân cư được đầu tư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại và bền vững, phục vụ nhu cầu cho người dân trong khu vực thị xã Đồng Xoài và các vùng lân cận.

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

- Khu vực lập quy hoạch tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Giáp Quốc lộ 14;

+ Phía Nam giáp: Giáp đất dân;

+ Phía Đông giáp: Giáp đất dân;

+ Phía Tây giáp: Giáp đất dân và suối Đồng Tiền;

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 26.047,1 m<sup>2</sup>.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 250 người.

## **4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

4.1. Đất ở: Diện tích lô đất ở có diện tích từ 150m<sup>2</sup> - 600m<sup>2</sup>, loại hình nhà ở là biệt thự vườn, được bố trí theo các trục đường trong khu quy hoạch, được quản lý về khoảng lùi, mật độ xây dựng, chiều cao công trình.

4.2. Đất công trình thương mại dịch vụ: Bố trí vị trí nằm tiếp giáp ngã giao nhau giữa đường N3 và D2.

4.3. Đất cây xanh: Bố trí công viên cây xanh tập trung với mục tiêu phục vụ nhu cầu thể dục thể thao và vui chơi, giải trí cho người dân trong khu quy hoạch, ngoài ra còn có cây xanh trong từng khu đất xây dựng công trình, cây xanh cách ly bảo vệ suối Đồng Tiền.

4.4. Đất giao thông: Bố trí các trục đường bám sát địa hình tự nhiên, các trục đường thiết kế có hướng song song và vuông góc với nhau, tuyến đường trục chính D2 (lộ giới 11m) là tuyến đường chính của khu quy hoạch được kết nối với tuyến đường Quốc lộ 14.

## **5. Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu quy hoạch với diện tích 26.047,1 m<sup>2</sup> được bố trí như sau:

- Đất xây dựng nhà ở: 15.763,7 m<sup>2</sup> chiếm 60,51% trong tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất thương mại dịch vụ: 634,2 m<sup>2</sup> chiếm 2,43% trong tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất giao thông: 7.804,6 m<sup>2</sup> chiếm 29,98% trong tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất cây xanh - công viên: 1.844,6 m<sup>2</sup> chiếm 7,08% trong tổng diện tích khu quy hoạch.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch giao thông: Mạng lưới giao thông trong dự án được tổ chức như sau:

- Trục đường chính D2, mặt cắt 1-1: Chiều rộng mặt cắt ngang 11m, trong đó: Vía hè 1m x 2, lòng đường 9m;

- Trục đường D1, D3, N1, N2, N3, mặt cắt 2-2: Chiều rộng mặt cắt ngang 9m, trong đó: Vía hè 1m x 2, lòng đường 7m;

### 6.2 Quy hoạch san nền:

- Mặt bằng khu đất được san lấp trên nguyên tắc hạn chế đào đắp nhằm tiết kiệm chi phí cho chủ đầu tư song vẫn đảm bảo tốt các yêu cầu về kỹ thuật, đảm bảo việc thoát nước cho khu vực.

- Khớp nối nền khu đất xây dựng đô thị với các khu vực hiện hữu xung quanh. Mạng đường trong khu vực thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên.

### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

- Thiết kế hệ thống cống tròn BTCT có đường kính từ D600 - D800 bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu nước mặt đường và công trình, sau đó chảy vào cống hộp chính BTCT thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch và thoát ra hệ thống suối hiện hữu phía Tây khu đất.

### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng lưu lượng nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước chữa cháy là: 70 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế sử dụng từ nguồn nước từ nguồn nhà máy nước cung cấp cho thị xã Đồng Xoài.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính D63 - D200 và được nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư ở các tuyến đường với khoảng cách theo quy định.

### 6.5 Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch là: 63 m<sup>3</sup>/ngđ. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải trong khu quy hoạch được xử lý cục bộ bằng hầm tự hoại và lắng lọc tại mỗi công trình, sau đó sẽ thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

### 6.6. Vệ sinh môi trường:

- Với quy mô dân số khoảng 250 người. Lưu lượng rác thải hàng ngày trung bình khoảng 0,9kg/ người, tương đương lượng rác khoảng 0,225 tấn/ngày.

- Tổ chức thu gom rác vào các thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó đưa đến nhà máy xử lý rác phía Đông Nam của thị xã.

#### 6.7. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện sử dụng nguồn điện 22KV hiện hữu trên tuyến đường Quốc lộ 14 vào khu quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến trung thế 22KV cấp điện cho các phụ tải. Các nhánh rẽ dẫn vào các trạm biến thế 22/0,4KV vào khu quy hoạch.

- Điện chiếu sáng: Sử dụng cáp đồng bọc cách điện luôn trong ống PVC đi ngầm dưới đất, khoảng cách trụ là 30m.

#### 6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được nối với hệ thống thông tin liên lạc của thị xã Đồng Xoài. Tủ phân phối cáp được đặt ở vị trí nối từ đường Quốc lộ 14 vào khu quy hoạch.

**7. Các hoạt động bảo vệ môi trường:** 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.

**Điều 2.** Phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. (Có quy định quản lý kèm theo quyết định này)

#### Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Công ty TNHH MTV Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thành Vinh có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thị xã Đồng Xoài, UBND phường Tân Thiện tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Thực hiện theo đúng cam kết tại Tờ trình số 04/TTr-CTY ngày 30/3/2017 của Công ty về nghĩa vụ nộp tiền tương đương giá trị 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Khoản 2, Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

**Điều 4.** Các ông (Bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Giám đốc Công ty TNHH MTV Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Thành Vinh, 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 4;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT.(Trung)

M.T.R



Nguyễn Anh Minh

## QUY ĐỊNH

### QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ THÀNH VINH, PHƯỜNG TÂN THIỆN, THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1044/QĐ-UBND  
ngày 28 / A / 2017 của UBND tỉnh Bình Phước)*

## CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, gồm các nội dung sau:

- 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 này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của quy định này phải được cấp có thẩm quyền 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 Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước 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, quy mô diện tích, dân số:

- Khu vực lập quy hoạch tọa lạc tại phường Tân Thiện, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp: Giáp Quốc lộ 14;
- + Phía Nam giáp: Giáp đất dân;
- + Phía Đông giáp: Giáp đất dân;
- + Phía Tây giáp: Giáp đất dân và suối Đồng Tiền;
- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 26.047,1 m<sup>2</sup>.
- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 250 người.

#### **Điều 4. Quy định về sử dụng đất toàn khu:**

1. Toàn khu quy hoạch có diện tích 26.047,1 m<sup>2</sup> được bố trí như sau:
  - Đất xây dựng nhà ở: 15.763,7 m<sup>2</sup> chiếm 60,51% trong tổng diện tích khu quy hoạch.
  - Đất thương mại dịch vụ: 634,2 m<sup>2</sup> chiếm 2,43% trong tổng diện tích khu quy hoạch.
  - Đất cây xanh - công viên: 1.844,6 m<sup>2</sup> chiếm 7,08% trong tổng diện tích khu quy hoạch.
  - Đất giao thông: 7.804,6 m<sup>2</sup> chiếm 29,98% trong tổng diện tích khu quy hoạch.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu là 104,2 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

- Đất ở : 63,1 m<sup>2</sup>/người.
- Đất thương mại dịch vụ : 2,5 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh - công viên : 7,4 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông : 31,2 m<sup>2</sup>/người.

#### **Điều 5. Quy định chi tiết về mật độ xây dựng:**

- Đối với đất công trình công cộng, dịch vụ, mật độ xây dựng tối đa là 50%.
- Đối với đất công trình nhà ở, mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Đối với đất công viên cây xanh, mật độ xây dựng tối đa là 5%

#### **Điều 6. Quy định chi tiết khoảng lùi:**

- Khoảng lùi của các công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu 6,0m, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính nghệ thuật.
- Đối với công trình nhà ở lùi tối thiểu 3,0m, khuyến khích các công trình lùi vào thêm, trồng nhiều cây xanh để tạo không gian cho khu đô thị.
- Tại ngã giao nhau giữa các đường giao thông, đảm bảo kích thước vạt góc tối thiểu 3,0m để đảm bảo tầm nhìn giao lộ.

#### **Điều 7. Quy định chi tiết về tầng cao:**

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ: tầng cao tối đa 04 tầng.
- Đối với công trình nhà ở: tầng cao tối thiểu 02 tầng.

### **Điều 8. Quy định chi tiết về cao độ hoàn thiện:**

- Cao độ hoàn thiện tại bó vỉa lề đường cao 15cm so với mặt đường.
- Cao độ hoàn thiện tại nền tầng trệt cao 45cm so với vỉa hè.
- Chiều cao tầng trệt tối thiểu là 3,8m, chiều cao các tầng khác tối thiểu 3,4m.

### **Điều 9. Các quy định chi tiết khác:**

- Công trình kiến trúc cần có giá trị nghệ thuật, khuyến khích các công trình có hình tượng nghệ thuật.

- Công trình nhà ở: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và 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.

- Trong khu vực ở không cho phép gắn bảng quảng cáo, riêng công trình thương mại - dịch vụ được phép gắn bảng quảng cáo dính liền với công trình, màu sắc và hình dáng trang nhã. Kích thước bảng quảng cáo không được lớn hơn 01m chiều cao và 04m chiều ngang.

## **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- Việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư Thành Vinh, phường Tân Thiện, thị xã Đông Xoài, tỉnh Bình Phước thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

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