

Số: 1950/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 04 tháng 9 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - dân cư ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1311/TTr-SXD ngày 03/9/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - dân cư ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

I. Nội dung quy hoạch:

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

a) Khu tái định cư - dân cư ấp 4 nằm phía Bắc Quốc lộ 14 thuộc đất nông trường Minh Thành, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành tỉnh Bình Phước, với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Khu B khu Công nghiệp Becamex - Bình Phước.

+ Phía Nam: Giáp khu vực dân cư thuộc ấp 4, xã Minh Thành.

+ Phía Đông - Bắc: Giáp khu vực dân cư thuộc ấp 3 xã Minh Thành.

+ Phía Tây: Giáp khu phố Trung Lợi, thị trấn Chơn Thành.

b) Diện tích khu dân cư khoảng 1.377.680m²

c) Quy mô dân số: Khoảng 14.000 - 16.000 dân.

2. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

- Hình thành một khu tái định cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư khác trong Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước và thị trấn Chơn Thành.



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

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

3. Hiện trạng khu đất xây dựng: Khu vực quy hoạch khá bằng phẳng, độ dốc trung bình từ 1 - 1,5° và các hướng dốc dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây Bắc xuống Đông Nam. Khi xây dựng chỉ cần san lấp cục bộ trong từng lô đất.

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

- Đất công trình dịch vụ cơ bản gồm (trường tiểu học, trung học cơ sở; nhà trẻ, mẫu giáo; trạm y tế, công trình văn hóa, đồn công an) có diện tích 39.674 m². Chiếm tỷ lệ 2,88% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất công trình thương mại - dịch vụ có diện tích 45.545m². Chiếm tỷ lệ 3,31% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất các khu ở gồm (nhà liên kế và nhà ở riêng lẻ; nhà ở cao tầng, chung cư) có diện tích 749.293 m², chiếm tỷ lệ 54,39% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông có diện tích 399.671m², chiếm tỷ lệ 29,01% diện tích khu quy hoạch.

- Đất cây xanh có diện tích 91.316m², chiếm tỷ lệ 6,63% diện tích khu quy hoạch. Trong đó bao gồm cây xanh công viên tập trung, cây xanh bố trí trong các công trình, cây xanh cách ly.

- Đất hành lang kỹ thuật có diện tích 26.780m², chiếm tỷ lệ 1,94% diện tích khu quy hoạch.

- Đất hành lang đường điện 220kV có diện tích 25.401m², chiếm tỷ lệ 1,84% diện tích khu quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)	m ² /người
1	Đất ở	749.293	54,39	49,95
	Đất ở liên kế	728.884	52,91	
	Đất khu nhà cao tầng	20.409	1,48	
2	Đất thương mại dịch vụ	45.545	3,31	3,04
3	Đất cây xanh	91.316	6,63	6,09
4	Đất công trình dịch vụ cơ bản	39.674	2,88	2,64
	Đất trường tiểu học, THCS	15.355	1,11	1,02
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo.	18.807	1,37	1,25
	Đất trạm y tế, công trình văn hóa...	5.512	0,40	0,37
5	Đất giao thông	399.671	29,01	26,64
6	Đất hành lang kỹ thuật	26.780	1,94	

7	Đất đường điện 220kV	25.401	1,84	
	Tổng cộng	1.377.680	100,00	

5. Thiết kế đô thị và kiến trúc cảnh quan:

a) Các trục chính của khu tái định cư - dân cư áp 4 gồm:

- Tuyến đường giao thông chính D1B nối khu A và khu B khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước, đi qua khu tái định cư - dân cư áp 4. Tuyến đường này có lộ giới 50m. Ngoài ra còn tuyến đường D3B có lộ giới 25m kết nối khu công nghiệp và khu tái định cư - dân cư áp 4.

- Trên các trục chính này bố trí các công trình nhà phố thương mại - dịch vụ.

b) Kiến trúc cảnh quan các công trình dịch vụ cơ bản: Các công trình dịch vụ cơ bản tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong khu gồm các công trình sau: Trường tiểu học, trung học cơ sở, ký hiệu GD2; Nhà trẻ, mẫu giáo, ký hiệu: GD1; GD3; Đất Trạm y tế, nhà văn hóa, trạm công an... ký hiệu DV4:

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng từ 1-6 tầng.

- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với lộ giới đường giao thông.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Kiến trúc cảnh quan các công trình thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa 53 - 70%, tầng cao xây dựng từ 1 - 6 tầng.

- Chiều cao các tầng, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, diện tích nơi 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.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Kiến trúc cảnh quan nhà ở:

- Đối với nhà ở cao tầng, chung cư:

+ Nhà ở cao tầng, chung cư ký hiệu CT, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng 4 - 15 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.

+ Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

+ Khoảng lùi xây dựng: lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp công trình cao từ 28m trở lên lùi vào tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ.

+ Tầng cao xây dựng tối thiểu: 1 tầng, tối đa 6 tầng; Quy định riêng đối với trục đường chính D1B, D3B tầng cao xây dựng từ 2 đến 6 tầng.

+ Mật độ xây dựng của các lô đất đa số là 80% (Riêng các lô: từ TDC-1 đến TDC-6 mật độ xây dựng tối đa 76%. Lô TDC-9, TDC-10, TDC-25, TDC-49, TDC-50 mật độ xây dựng tối đa 83%. TDC-46, TDC-54 mật độ xây dựng tối đa 85%).

+ Chỉ giới xây dựng: Phía tiếp giáp với chỉ giới đường đỏ: lùi vào so với chỉ giới đường đỏ 5m; Phần phía sau: chỉ giới xây dựng cách ranh đất tối thiểu 1m.

+ Chiều cao nền: +0,3m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.

+ Chiều cao tầng trệt: + 3,6m đến + 4,2m (đối với nhà có tầng lửng từ 4,5m đến 5,5m), tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện đến mặt nền tầng lầu 1 hoàn thiện.

+ Cốt tầng lầu: +3,2m đến +3,6m; tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

5.1. 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. Độ dốc trung bình từ 1 - 1,5° vì vậy giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ, tận dụng địa hình tự nhiên.

- Khu vực đất thấp ven các suối giữ lại để trồng cây xanh bảo vệ suối.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới bằng công tròn BTCT đặt ngầm dưới vỉa hè có đường kính từ D500mm đến D1500mm.

- Hố ga thu nước: Hố ga đúc sẵn và hố ga đổ tại chỗ được thiết bằng bê tông cốt thép M200.

5.2. Giao thông:

Mạng lưới giao thông trong Khu tái định cư - dân cư áp 4 được bố trí theo dạng lưới ô vuông, trong đó các tuyến đường được ký hiệu:

- Đường ký hiệu D1B, lộ giới 50m, trong đó: Mặt đường rộng 32m, giải phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 2x8m (Mặt cắt 1-1).

- Đường ký hiệu D3B, T-5, lộ giới 25m, trong đó: Mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x5m (Mặt cắt 3-3).

- Đường ký hiệu N1B, N2B, N3B, T-8, lộ giới 22m, trong đó: Mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 2x5m (Mặt cắt 4-4).

- Đường có ký hiệu T-1, T-2, T2A, T-3, T-4, T-4A, T-6, T-7, T-9, T-10, T-10A, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-24, T-26, T-28, T30, lộ giới 16m, trong đó: Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x4m (Mặt cắt 5-5).

5.3. Quy hoạch cấp nước.

- Tổng nhu cầu nước toàn khu: 3.550 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho Khu tái định cư - dân cư áp 4 được lấy từ đường ống cấp D300 trên trục đường D1B. Theo quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước trong giai đoạn dài hạn dự kiến được lấy từ hồ Phước Hòa. Nhà máy cấp nước sẽ được Chủ đầu tư dự án xây dựng riêng nhằm cung cấp nước cho dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước. Giai đoạn trước mắt khi chưa có hệ thống cấp nước sử dụng nguồn nước từ giếng khoan công nghiệp. Việc bố trí giếng khoan và công suất của giếng sẽ được tính toán cụ thể khi có nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào khu công nghiệp.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D60 - D150 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa Ø100 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ là 150 m.

5.4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước bản: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải sinh hoạt, nước bản từ các khu nhà ở và các công trình công cộng. Tổng lưu lượng nước thải: 2.840 m³/ngày. Nước thải được tính bằng 80% lưu lượng nước cấp.

b) Giải pháp thiết kế thoát nước bản:

- Thoát nước bản được thiết kế riêng và 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 trạm xử lý chung với Khu công nghiệp (Khu B).

- Bố trí các tuyến chính thoát nước dọc theo đường chính tuyến công D600, D400. Trong các nhóm nhà bố trí các tuyến công D300 thu gom nối ra tuyến chính.

- Công thoát nước tại các khu nhà, thu gom nước thải từ các công trình đưa về tuyến D600, D400 dẫn về trạm xử lý nước thải, nước bản xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN01-MT:2015/BTNMT cột A sau đó mới thoát ra nhánh suối Ngang.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn gần nhất.

5.5. Quy hoạch cấp điện.

a) Phụ tải.

- Tổng điện năng yêu cầu: 22,2 triệu kWh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu: 6.435 KW.

b) Nguồn và lưới điện: Cấp điện cho khu công nghiệp là nguồn điện lưới quốc gia, qua đường dây cao thế 110kV từ nhà máy thủy điện Thác Mơ (2x75MW), và trạm biến áp 500/220/100KV Tân Định. Qua trạm biến áp T5-2x63MVA theo quy hoạch chung.

- Toàn tuyến trung thế xây mới với tổng chiều dài là 3,7km là đường dây trên không.

- Các trạm biến áp 22/0,4 KV đều là loại trạm giàn hoặc trạm compac, sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA. Tổng dung lượng trạm hạ thế trong khu quy hoạch là 8.044KVA (chọn 14 trạm 560KVA).

- Trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4KV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dự kiến dùng cáp vặn xoắn ABC, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8 mét trong hành lang kỹ thuật 2m sau các dãy nhà hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

c) Chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ lộ trong tủ phân phối hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

d) 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 ở đây 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.

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư - dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (có quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Chơn Thành, tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành. Đồng thời, tiến hành cắm mốc ngoài thực địa khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

2. Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa đền bù (nếu có) theo đúng quy định.

Điều 4. 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, Ban quản lý khu kinh tế, Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành, 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, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP, P.KTN.
- Lưu: VT.(Trung) ₁₀

CHỦ TỊCH 



Nguyễn Văn Trâm

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY
DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ - DÂN CƯẤP 4

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1950/QĐ-UBND
ngày 04 / 9 /2015 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

- Quy định này Quy định về công tác quản lý xây dựng theo 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 Khu tái định cư - dân cưẤP 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành đã được phê duyệt;

- 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 tỷ lệ 1/500) của Khu tái định cư - dân cưẤP 4 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, quy mô, mục tiêu khu vực quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính xã Minh Thành huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Giới hạn khu vực quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp Khu B khu Công nghiệp Becamex - Bình Phước.

- + Phía Nam: Giáp khu vực dân cư thuộc ấp 4, xã Minh Thành.
- + Phía Đông - Bắc: Giáp khu vực dân cư thuộc ấp 3, xã Minh Thành.
- + Phía Tây: Giáp khu phố Trung Lợi, thị trấn Chơn Thành.
- Diện tích khu dân cư khoảng 1.377.680m²
- Quy mô dân số: Khoảng 14.000 - 16.000 dân.
- Mục tiêu đồ án quy hoạch:
 - + Hình thành một khu tái định cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư khác trong Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước và thị trấn Chơn Thành.
 - + Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh.
 - + Quy hoạch không gian xây dựng khu dân cư và dân cư hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh.

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

- Đất công trình dịch vụ cơ bản gồm (trường tiểu học, trung học cơ sở; nhà trẻ, mẫu giáo; Trạm y tế, công trình văn hóa, đồn công an) có diện tích 39.674 m². Chiếm tỷ lệ 2,88% diện tích khu vực quy hoạch.
- Đất công trình thương mại - dịch vụ có diện tích 45.545m². Chiếm tỷ lệ 3,31% diện tích khu vực quy hoạch.
- Đất các khu ở gồm (nhà liên kế và nhà ở riêng lẻ; nhà ở cao tầng, chung cư) có diện tích 749.293 m², chiếm tỷ lệ 54,39% diện tích khu vực quy hoạch.
- Đất giao thông có diện tích 399.671m², chiếm tỷ lệ 29,01% diện tích khu quy hoạch.
- Đất cây xanh có diện tích 91.316m², chiếm tỷ lệ 6,63% diện tích khu quy hoạch. Trong đó bao gồm cây xanh công viên tập trung, cây xanh bố trí trong các công trình, cây xanh cách ly.
- Đất hành lang kỹ thuật có diện tích 26.780m², chiếm tỷ lệ 1,94% diện tích khu quy hoạch.
- Đất hành lang đường điện 220kV có diện tích 25.401m², chiếm tỷ lệ 1,84% diện tích khu quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện Tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(m ²)	(%)	m ² /người
1	Đất ở	749.293	54,39	49,95
	Đất ở liên kế	728.884	52,91	
	Đất khu nhà cao tầng	20.409	1,48	

2	Đất thương mại dịch vụ	45.545	3,31	3,04
3	Đất cây xanh	91.316	6,63	6,09
4	Đất công trình dịch vụ cơ bản	39.674	2,88	2,64
	Đất trường tiểu học, THCS	15.355	1,11	1,02
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo.	18.807	1,37	1,25
	Đất trạm y tế, công trình văn hóa...	5.512	0,40	0,37
5	Đất giao thông	399.671	29,01	26,64
6	Đất hành lang kỹ thuật	26.780	1,94	
7	Đất đường điện 220kV	25.401	1,84	
	Tổng cộng	1.377.680	100,00	

Điều 5. Quy định về kiến trúc.

1. Về mật độ xây dựng:

- Công trình nhà ở:

+ Nhà ở riêng lẻ: Mật độ xây dựng tối đa 80%

+ Nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng tối đa 80%

+ Riêng các lô: từ TDC-1 đến TDC-6 mật độ xây dựng tối đa 76%. Lô TDC-9, TDC-10, TDC-25, TDC-49, TDC-50 mật độ xây dựng tối đa 83%. TDC-46, TDC-54 mật độ xây dựng tối đa 85%).

- Công trình công cộng:

+ Đất giáo dục: Mật độ xây dựng tối đa 40%

+ Đất y tế: Mật độ xây dựng tối đa 40%

+ Đất thương mại - Dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 70%

2. Quy định về khoảng lùi công trình:

a) Công trình nhà ở:

- Nhà ở riêng lẻ:

+ Khoảng lùi trước ≥ 5 m.

+ Khoảng lùi sau 1m.

- Nhà liên kế:

+ Khoảng lùi trước ≥ 5 m.

+ Khoảng lùi sau 1m.

b) Công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng công trình 5m so với chỉ giới đường đỏ và công trình cao từ 28m trở lên lùi tối thiểu 6m.



3. Cốt nền hoàn thiện công trình.

+ Công trình nhà ở: 0,3 m so với ± 0.000 (cốt hoàn thiện công trình).

+ Công trình công cộng: 0,45 m so với ± 0.000 (cốt hoàn thiện công trình).

4. Chiều cao tầng công trình.

a) Chiều cao công trình:

- Nhà ở riêng lẻ: Công trình xây dựng 1-6 tầng

+ Chiều cao tầng 1: 3,6 m đến 4,2 m.

+ Chiều cao tầng 2: 3,2 m đến 3,6 m.

+ Đối với nhà có tầng lững chiều cao tầng 1 từ 4,5m đến 5,5m

+ Mái lợp ngói hoặc mái tôn, BTCT.

- Nhà ở cao tầng, chung cư: Tầng cao xây dựng 4-15 tầng.

b) Quy định về ô văng, ban công.

- Chiều rộng ban công tối đa 0 m (lộ giới đường nhỏ hơn 7 m).

- Chiều rộng ban công tối đa 1,4 m (lộ giới đường lớn hơn 15 m).

5. Vật liệu xây dựng:

- 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.

6. 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 2,4 m (tính từ mặt đất). Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6 m (tính từ mặt 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 0,6 m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

Điều 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về xây dựng giao thông.

- Đường ký hiệu D1B, lộ giới 50m, trong đó: Mặt đường rộng 32m, giải phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 2x8m (Mặt cắt 1-1).

- Đường ký hiệu D3B, T-5, lộ giới 25m, trong đó: Mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x5m (Mặt cắt 3-3).

- Đường ký hiệu N1B, N2B, N3B, T-8, lộ giới 22m, trong đó: Mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 2x5m (Mặt cắt 4-4).

- Đường có ký hiệu T-1, T-2, T2A, T-3, T-4, T-4A, T-6, T-7, T-9, T-10, T-10A, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-24, T-26, T-28, T30, lộ giới 16m, trong đó: Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x4m (Mặt cắt 5-5).

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:

- Nguồn điện: Qua trạm biến áp T5-2x63MVA theo quy hoạch chung.

- Lưới điện:

+ Xây dựng các trụ bê tông ly tâm cao 8-12 m, khoảng cách các trụ trung thế từ 40-50m.

+ Xây dựng các tuyến hạ thế 0,4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện huyện Chơn Thành hoặc từ hệ thống của Bưu Điện tỉnh Bình Phước.

4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường.

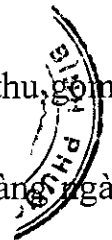
- Thoát nước bản sinh hoạt: Xử lý thông qua bể tự hoại sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom từng nhà máy hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác chung để xử lý.

Điều 7. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường, địa hình, cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, 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.



CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư - dân cư ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

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