

**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 Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, 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 Xây dựng ngày 01/01/2015;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6 tháng 05 năm 2005 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;

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/04/2015 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 10/8/2015 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1613//TTr-SXD ngày 26/8/2016 và Công văn số 1927/SXD-QH-KT ngày 10/10/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

a) Khu dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành với tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu thuộc xã Minh Thành.

+ Phía Nam: Giáp khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A).

+ Phía Đông: Một phần giáp đất khu dân cư Ấp 1 (thuộc dự án Khu Công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước) và khu vực dân cư hiện hữu thuộc Ấp 4, xã Minh Thành.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư Hiếu Cảm 1 (thuộc dự án khu Công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước).

b) Diện tích đất khu dân cư 1.791.223m<sup>2</sup>.

c) Quy mô dân số: Khoảng 17.000 dân.

## 2. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

- Hình thành một Khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước và các Khu dân cư trong dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước cũng như các Khu dân cư khác trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư.

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

- Quy hoạch không gian xây dựng khu 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.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

**3. Hiện trạng khu đất xây dựng:** Khu vực quy hoạch nằm trong khu vực đất đai khá bằng phẳng, độ dốc trung bình từ 1-1,5% và các hướng dốc dần từ Tây sang Đông, từ Nam lên Bắc.

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

- Đất ở là 909.024 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 50,75% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất công trình thương mại dịch vụ là 113.156 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,32% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh 113.661 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,34% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ cơ bản là 58.662 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,27% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông 431.867 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,11% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật 32.370 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,81% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất đường Hồ Chí Minh 132.483 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,40% diện tích khu vực quy hoạch.

## Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện Tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất ở	909.024	50,75
	Đất nhà ở riêng lẻ	888.444	49,60

	Đất ở cao tầng	20.580	1,15
2	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>113.156</b>	<b>6,32</b>
3	<b>Đất cây xanh</b>	<b>113.661</b>	<b>6,34</b>
4	<b>Đất công trình dịch vụ cơ bản</b>	<b>58.662</b>	<b>3,27</b>
	Đất trường tiểu học, THCS	27.505	1,54
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo.	25.428	1,42
	Đất trạm y tế, công trình văn hóa	5.729	0,32
5	<b>Đất giao thông</b>	<b>431.867</b>	<b>24,11</b>
6	<b>Đất hành lang kỹ thuật</b>	<b>32.370</b>	<b>1,81</b>
7	<b>Đất đường HCM</b>	<b>132.483</b>	<b>7,40</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.791.223</b>	<b>100</b>

**5. Thiết kế đô thị kiến trúc cảnh quan:** Các trục chính của khu dân cư Ấp 4 gồm:

- Tuyến đường giao thông chính D1 nối khu A và khu B khu công nghiệp và các dân cư Becamex - Bình Phước, đi qua khu dân cư Ấp 4, tuyến đường này có lộ giới là 50m.

- Trên các trục chính này bố trí các công trình nhà phố, công trình Thương mại - Dịch vụ.

### **5.1. Đất ở:**

a) Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được giới hạn sau:

+ Bề rộng của lô:  $\geq 5m$ .

+ Chiều sâu của lô đất: 25-30m.

- Tầng cao xây dựng: 01- 06 tầng. Quy định riêng đối với trục đường chính D1 tầng cao xây dựng 2 đến 6 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa của các lô đất xây dựng công trình: 80%.

- 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 1 m.

- Cốt nền: 0,3m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.

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

b) Đối với nhà ở cao tầng, chung cư: ký hiệu lô đất CT, diện tích 20.580m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 63%, 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 xây dựng: Theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

### **5.2. Kiến trúc cảnh quan các công trình thương mại dịch vụ:**

- Lô DV1 diện tích 50.931 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao xây dựng từ 1 - 6 tầng.

- Lô DV2 diện tích 33.938 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 68%, tầng cao xây dựng từ 1-6 tầng.

- Lô DV3 diện tích 28.287 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 68%, tầng cao xây dựng từ 1 - 6 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 xây dựng: Theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

**5.3. 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 quy hoạch gồm các công trình sau:

- Trường tiểu học, trung học cơ sở ký hiệu lô đất TH 2 diện tích 27.505 m<sup>2</sup>;

- Nhà trẻ, mẫu giáo ký hiệu lô đất: TH1 diện tích 14.944m<sup>2</sup>; TH3 diện tích 10.484m<sup>2</sup>.

- Đất Trạm y tế, công trình văn hóa, văn phòng khu phố ký hiệu lô DV diện tích 5.729m<sup>2</sup>.

- Quy định kiến trúc các công trình trên như sau:

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh 30%.

+ Tầng cao xây dựng từ 1 - 6 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi vào tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

## **6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. 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. Tính toán san lấp bảo đảm được độ dốc dọc cho đường trong Khu dân cư, cũng như tạo được mặt bằng xây dựng phù hợp chung cho toàn khu. Độ dốc trung bình từ 1 - 1,5° vì vậy giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ tôn trọng địa hình tự nhiên.

## b) Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho Khu dân cư Ấp 4 được thiết kế là hệ thống riêng với nước thải sinh hoạt. Khu xây dựng được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước. Nước được thoát về phía Nam theo độ dốc địa hình và thoát về kênh số 1 theo quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước ra suối Ngang;

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới bằng cống tròn BTCT đúc sẵn có đường kính D600 - D1500 được lắp đặt dưới vỉa hè.

- Hồ ga thu nước: Hồ ga đúc sẵn và Hồ ga đổ tại chỗ bằng BTCT M200.

## 6.2. Giao thông:

- Mạng lưới giao thông trong nội bộ Khu dân cư Ấp 4 được bố trí theo dạng lưới ô vuông, trong đó các tuyến đường D1, đường Hồ Chí Minh là trục đường chính gắn kết khu dân cư Ấp 4 với Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước, đường Quốc lộ 14 tạo sự kết nối thông suốt trong khu quy hoạch.

- Các đường còn lại trong khu dân cư kết nối với các tuyến đường chính này tạo thành một hệ thống đường thông suốt phục vụ khu dân cư bao gồm các đường:

+ Đường có ký hiệu D1, lộ giới 50m (mặt cắt 1-1), mặt đường rộng 32m, giải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè rộng 8m x 2.

+ Đường có ký hiệu D5, D3, N11, N4, N3, lộ giới 25m (mặt cắt 3-3), mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 5m x 2.

+ Đường có ký hiệu D6, N13, N2B, N6, N7, N5, lộ giới 22m (mặt cắt 4-4), mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 5m x 2.

+ Đường có ký hiệu D1B, D2B, D3B, D4B, D5B, D6B, D7B, D8B, DB, D10B, D11B, D12B, D13B, N1B, N3B, N4B, N5B, N6B, N7B, N8B, N9B, N10B, N11B, N12B, N13B, N14B, lộ giới 16m (mặt cắt 5-5), mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 4m x 2.

+ Đường có ký hiệu G1, G2, lộ giới 15m (mặt cắt 6-6), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 3m vỉa hè phải 4m (bên trái đường Hồ Chí Minh) và vỉa hè trái rộng 4m vỉa hè phải 3m (bên phải đường Hồ Chí Minh).

## 6.3. Quy hoạch cấp nước.

- Tổng nhu cầu nước toàn khu: 3.800 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho Khu dân cư Ấp 4 được lấy từ nhà máy cấp nước do Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước - Môi trường Bình Dương làm chủ đầu tư.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D300 dẫn nước từ đường ống cấp nước chung cho Khu công nghiệp (Khu A) và các khu dân cư. Từ đây phân bổ vào mạng lưới đường ống.

+ Các ống D150 được đặt dọc các trục đường chính và kết nối các đường ống D80 và D60 đến từng cụm dân cư.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ là 150 m.

#### 6.4. 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: 2.850 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải được tính bằng 80% lưu lượng nước cấp.

b) Giải pháp thiết kế thoát nước bản:

- Thoát nước bản được 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 A).

- Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các dãy nhà và lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu. Bố trí các tuyến chính thoát nước dọc theo đường chính tuyến cống D600, D400. Trong các nhóm nhà bố trí các tuyến cống D300 thu gom nối ra tuyến chính.

- Cống thoát nước tại các khu nhà, thu gom nước thải từ các công trình đưa về tuyến chính D600, D400 dẫn về trạm xử lý nước thải, nước bản xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14:2008/BTNMT cột A sau đó mới thoát ra nhánh suối Cái.

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

#### 6.5. Quy hoạch cấp điện.

a) Nguồn và lưới điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua đường dây cao thế 110kV từ Nhà máy thủy điện Thác Mơ và trạm biến áp Tân Định theo thiết kế quy hoạch chung.

- Các tuyến đường dây trên không phân phối điện 22 KV bố trí trên vỉa hè đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Từ các 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, được 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.

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

#### 6.6. 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 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 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 Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành.

**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 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 đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng GPMB (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, 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) AK



*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 ÁP 4, XÃ MINH THÀNH HUYỆN CHƠN THÀNH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2664/QĐ-UBND  
ngày 26 / 10 / 2016 của Chủ tịch 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 Áp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành. Quy định về 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 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 quy định này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung tại quy định 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 dân cư Áp 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:**

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

a) Giới hạn khu vực quy hoạch:

+ Phía Bắc: Giáp đất dân cư hiện hữu thuộc xã Minh Thành.

+ Phía Nam: Giáp khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A).



+ Phía Đông: Một phần giáp đất khu dân cư Ấp 1 (thuộc dự án khu Công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước) và khu vực dân cư hiện hữu thuộc Ấp 4 xã Minh Thành.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư Hiếu Cảm 1 (thuộc dự án khu Công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước).

b) Diện tích đất khu dân cư 1.791.223m<sup>2</sup>

c) Quy mô dân số: Khoảng 17.000 dân.

## 2. Mục tiêu đề án quy hoạch:

- Hình thành một Khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước và các Khu dân cư trong dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước cũng như các Khu dân cư khác trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư.

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

- Quy hoạch không gian xây dựng khu 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.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

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

- Đất ở là 909.024 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 50,75 % diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất công trình thương mại dịch vụ là 113.156 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,32% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh 113.661 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,34% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ cơ bản là 58.662 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,27% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông 431.867 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,11% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật 32.370 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,81% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất đường Hồ Chí Minh 132.483 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,40% diện tích khu vực quy hoạch.

## Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện Tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất ở	909.024	50,75
	Đất nhà ở riêng lẻ	888.444	49,60
	Đất ở cao tầng	20.580	1,15

2	Đất thương mại dịch vụ	113.156	6,32
3	Đất cây xanh	113.661	6,34
4	Đất công trình dịch vụ cơ bản	58.662	3,27
	Đất trường tiểu học, THCS	27.505	1,54
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo.	25.428	1,42
	Đất trạm y tế, công trình văn hóa	5.729	0,32
5	Đất giao thông	431.867	24,11
6	Đất hành lang kỹ thuật	32.370	1,81
7	Đất đường HCM	132.483	7,40
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.791.223</b>	<b>100</b>

## **Điều 5. Quy định về kiến trúc.**

### **1. Về mật độ xây dựng:**

- Công trình nhà ở:
- + Nhà riêng lẻ: Mật độ xây dựng tối đa 80%
- + Nhà cao tầng, chung cư: Mật độ xây dựng tối đa 63%
- Công trình công cộng: Mật độ xây dựng tối đa 68%.

### **2. Quy định về khoảng lùi công trình:**

- Công trình nhà ở:
- + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ 5m.
- + Khoảng lùi sau tối thiểu 1m.
- Công trình công cộng: Theo quy định hiện hành.

### **3. Chiều cao nền hoàn thiện công trình.**

- Công trình nhà ở: 0,3 m so với  $\pm 0.000$  (cốt hoàn thiện vỉa hè).
- Công trình công cộng: 0,45 m so với  $\pm 0.000$  (cốt hoàn thiện vỉa hè).

### **4. Chiều cao tầng công trình.**

#### **a) Chiều cao công trình:**

- Công trình cho các loại nhà ở: 01 - 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 lửng chiều cao tầng 1 từ 4,5m đến 5,5m.
  - + Mái lợp ngói hoặc mái tole, BTCT.
  - Công trình công cộng: Từ 1 - 6 tầng.
  - Công trình nhà trẻ, mẫu giáo tối đa không quá 4 tầng.
- b) Quy định về ô văng, ban công: Chiều rộng ban công tối đa 1,4 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 có ký hiệu D1, lộ giới 50m (mặt cắt 1-1), mặt đường rộng 32m, giải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè rộng 8m x 2.

- Đường có ký hiệu D5, D3, N11, N4, N3, lộ giới 25m (mặt cắt 3-3), mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 5m x 2.

- Đường có ký hiệu D6, N13, N2B, N6, N7, N5, lộ giới 22m (mặt cắt 4-4), mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 5m x 2.

- Đường có ký hiệu D1B, D2B, D3B, D4B, D5B, D6B, D7B, D8B, ĐB, D10B, D11B, D12B, D13B, N1B, N3B, N4B, N5B, N6B, N7B, N8B, N9B, N10B, N11B, N12B, N13B, N14B, lộ giới 16m (mặt cắt 5-5), mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 4m x 2.

- Đường có ký hiệu G1, G2, lộ giới 15m (mặt cắt 6-6), mặt đường rộng 8m, vỉa hè trái rộng 3m vỉa hè phải 4m (bên trái đường Hồ Chí Minh) và vỉa hè trái rộng 4m vỉa hè phải 3m (bên phải đường Hồ Chí Minh).

#### **2. Quy định về cây xanh, vỉa hè:**

- Cây xanh:

+ 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: 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:**

a) Nguồn và lưới điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua đường dây cao thế 110kV từ Nhà máy thủy điện Thác Mơ và trạm biến áp Tân Định theo thiết kế quy hoạch chung.

- Các tuyến đường dây trên không phân phối điện 22 KV bố trí trên vỉa hè đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Từ các 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, được 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.

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

c) 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 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.

### **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, 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 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 kịp thời điều chỉnh bổ sung quy định này./.