

Số: 459/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 07 tháng 3 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đông 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 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 Đông Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/11/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Công viên văn hóa, phường Tân Bình, thị xã Đông Xoài, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 28/07/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đông Xoài, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 220/TTr-SXD ngày 14/02/2017 và Công văn số 351/SXD-QH-KT ngày 01/3/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đông Xoài, tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

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

- Tỉnh Bình Phước được tái lập từ năm 1997 đến nay, sau 20 năm đi vào hoạt động, tỉnh đã xây dựng được hệ thống cơ sở hạ tầng tương đối đầy đủ nhưng vẫn chưa có Công viên trung tâm phục vụ nhu cầu giải trí, thư giãn cho người dân.



- Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài là bước cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài đã được phê duyệt. Ngoài ra, việc xây dựng dự án Công viên trung tâm nhằm tổ chức điểm nhấn cho không gian đô thị thị xã Đồng Xoài.

- Xuất phát từ những lý do nêu trên, việc lập điều chỉnh quy hoạch quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước là cần thiết.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch làm cơ sở đầu tư xây dựng một Khu đô thị mới - Công viên trung tâm có hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật và dịch vụ đồng bộ, hoàn chỉnh, phục vụ cho nhu cầu phát triển không gian của trung tâm thị xã Đồng Xoài.

- Tạo môi trường, điều kiện sống ổn định cho người dân địa phương, khu đô thị xanh - sạch - đẹp, có môi trường tốt, đầy đủ cơ sở hạ tầng - xã hội đạt tiêu chuẩn cao.

- Sắp xếp và ổn định nhà ở trong khu vực, giải quyết đất tái định cư cho các hộ có nhà đất ảnh hưởng trong phạm vi khu quy hoạch.

- Xây dựng Công viên trung tâm nhằm nâng cao tỉ lệ cây xanh đô thị, tạo hồ điều hòa, cải tạo vi khí hậu và thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, giải trí và thư giãn.

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài đã được phê duyệt. Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình đô thị hóa của thị xã Đồng Xoài.

- Làm cơ sở pháp lý để mời gọi nhà đầu tư; lập dự án đầu tư, quản lý đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

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

+ Phía Bắc giáp: Các cơ quan hành chính tỉnh dọc Quốc lộ 14 và đường Hùng Vương;

+ Phía Đông giáp: Đường số 20 (đường Võ Văn Tần);

+ Phía Nam giáp: Đường số 30 (đường Tôn Đức Thắng);

+ Phía Tây giáp: Đường Trường Chinh (dự kiến) và khu Liên hợp thể thao tỉnh Bình Phước.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 56,09 ha.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 8.000 người.

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

4.1 Giải pháp tổ chức không gian trong đô thị:

- Trong khu quy hoạch có trục đường chính Bắc - Nam mở từ đường Hùng Vương hướng về đường ĐT.741, các trục đường chính khác khớp nối với hệ thống giao thông của quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài.

- Khu công viên trung tâm bố trí tiếp giáp mặt đường Hùng Vương với góc nhìn cảnh quan lớn. Trong công viên bố trí các khu chức năng dịch vụ, công cộng, vui chơi giải trí nhằm phục vụ nhu cầu của nhân dân.

- Trong khu quy hoạch đã có trường THCS Tân Bình ở phía Đông và Trụ sở Công an phường Tân Bình ở phía Bắc.

- Không gian khu ở có cấu trúc hiện đại, kang trang sạch đẹp, kết hợp với các không gian cây xanh, mặt nước, các công trình công cộng phục vụ dân sinh. Mật độ xây dựng các công trình phải bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn theo quy định.

- Khu vực phía Nam được bố trí các khu nhà liền kề có sân vườn, tầng cao từ 2-4 tầng, mật độ xây dựng 80%.

- Trong khu quy hoạch có bố trí khu nhà tái định cư (phía Bắc) và chỉnh trang đô thị (phía Đông) nhằm giải quyết đất ở tái định cư cho các hộ dân phải di dời để thực hiện dự án. Nhà xây dựng tại khu tái định cư không hạn chế tầng cao, mật độ xây dựng đến 100%.

- Nhà ở xã hội được bố trí thành 03 khu với tổng diện tích là 34.776 m², chiếm 20,1 % của tổng diện tích đất ở xây dựng mới.

4.2 Tổ chức không gian khu công viên trung tâm:

- Tại cửa ngõ chính bố trí hệ thống quảng trường, mang lại không gian mở vào khu công viên trung tâm và khu đô thị. Xen kẽ trong khu là các công trình dịch vụ: Khách sạn, rạp chiếu phim, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ, công trình hỗn hợp, bãi đỗ xe... nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân đến vui chơi đồng thời là nguồn thu để xã hội hóa, giúp vận hành và duy trì công viên một cách hiệu quả.

- Quảng trường: Bố trí tại mặt tiền đường Hùng Vương, là nơi dùng để tổ chức các sự kiện văn hóa và các hoạt động xã hội của khu vực. Trên quảng trường bố trí các không gian sân lớn, xen kẽ là các khu cây xanh, tượng đài, cột cờ và các đài phun nước tạo cảnh quan đẹp, là bộ mặt của Công viên, thu hút người dân tới tham gia vui chơi và sinh hoạt.

- Bảo tàng: Bố trí ở cửa ngõ Công viên tạo điểm nhấn kiến trúc và là điểm kết thúc hướng tuyến quảng trường trên mặt đường Hùng Vương.

- Rạp chiếu phim: Bố trí rạp chiếu phim có chất lượng cao đáp ứng nhu cầu cho người dân trong khu vực.

- Khách sạn: Bố trí gần khu hồ điều hòa đáp ứng về nhu cầu lưu trú, tổ chức sự kiện quan trọng của tỉnh để đón tiếp du khách trong và ngoài nước đến thăm và làm việc tại Bình Phước.

- Hồ điều hòa: Chia làm 02 khu hồ thông nhau, đây là sẽ là “lá phổi” điều hòa không khí cho toàn khu, đồng thời có chức năng tạm trữ nước trong mùa mưa để chống ngập lụt cho khu vực.

- Dịch vụ khác: Bố trí các nhà hàng, quán giải khát, dịch vụ mua sắm phục vụ cho người dân tới thưởng thức ẩm thực và thư giãn, hưởng thụ không gian xanh mát của Công viên.

- Bãi đỗ xe: Bố trí 03 khu đỗ xe đáp ứng nhu cầu đỗ xe của người dân trong khu đô thị và khách đến tham quan vui chơi.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích lô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đất (m ² /ng)
I	Đất công trình công cộng	25.428	4,5	3,2
1.1	Đất công cộng đơn vị ở	3.500	0,6	0,4
1.2	Trường mầm non, THCS	21.928	3,9	2,7
II	Đất ở xây mới	172.926	30,8	21,6
2.1	Đất biệt thự	96.666	17,2	12,1
2.2	Đất liền kề	76.260	13,6	9,5
III	Đất nhà ở xã hội	34.776	6,2	4,3
IV	Đất tái định cư	31.279	5,6	3,9
V	Đất chỉnh trang đô thị	9.105	1,6	1,1
VI	Đất công viên, cây xanh	125.502	22,4	15,7
VII	Đất giao thông	161.841	28,9	20,2
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V+VII)	560.857	100,0	69,0

5.2. Quy hoạch sử dụng đất Công viên trung tâm:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG VIÊN TRUNG TÂM

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	14.159	12,3
2	ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC	59.896	51,8
3	ĐẤT CÔNG CỘNG	15.740	13,6
4	ĐẤT GIAO THÔNG BÊN BÃI	25.778	22,3
	TỔNG	115.573	100,0

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch giao thông:

- Trục đường trung tâm có mặt cắt 1-1: Chiều rộng mặt cắt ngang 43m, trong đó: Vía hè 8m x 2, lòng đường 12m x 2, dây phân cách 3m.
- Các trục đường phân khu vực có mặt cắt 2-2: Chiều rộng mặt cắt ngang 23m, trong đó: Vía hè 6m x 2, lòng đường 11m.
- Các trục đường phân khu vực có mặt cắt 3-3: Chiều rộng mặt cắt ngang 20,5m, trong đó: Vía hè 5m x 2, lòng đường 10,5m
- Các trục đường nội bộ có mặt cắt 4-4: Chiều rộng mặt cắt ngang 17,5m, trong đó: Vía hè 3,5m x 2, lòng đường 10,5m.
- Các trục đường nội bộ có mặt cắt 5-5: Chiều rộng mặt cắt ngang 14m, trong đó: Vía hè 3,5m x 2, lòng đường 7m.
- Các trục đường nội bộ có mặt cắt 6-6: Chiều rộng mặt cắt ngang 12m, trong đó: Vía hè 3m x 2, lòng đường 6m.
- Trong khu ở tổ chức 3 bãi đỗ xe tập trung chính trong Khu Công viên trung tâm. Tổng diện tích bãi xe tập trung là 2.670 m².

6.2 Quy hoạch san nền:

- Tại khu công viên trung tâm quy hoạch 2 hồ điều hòa tại khu vực thấp trũng, nhằm tập trung nước mưa trước khi thoát ra tuyến mương hở ở phía Đông Bắc 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

- Trong khu quy hoạch thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.
- Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn và cống hộp BTCT trên hè và được xây dựng đồng thời với việc xây dựng các tuyến đường giao thông.
- Khu vực thiết kế được chia thành 6 tiểu lưu vực thoát nước vào hồ điều hòa của dự án. Nước từ hồ điều hòa theo cống hộp thoát ra mương hở hiện trạng phía Đông Bắc của dự án.
- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng bao gồm các tuyến cống tròn BTCT có đường kính từ 400mm đến 1500mm và các cống hộp BTCT BxH=3x3m.
- Dọc theo hệ thống cống xây dựng các giếng thu nước, giếng thăm kiểm tra, khoảng cách đảm bảo theo quy định hiện hành.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- a) Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng lưu lượng nhu cầu dùng nước là: $1.890 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó, nhu cầu nước sinh hoạt là $1.728 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nhu cầu nước chữa cháy là $162 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế được lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Hùng Vương và Quốc lộ 14.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối HDPE có đường kính từ 110mm đến 160mm trên các tuyến đường chính trong khu quy hoạch, các tuyến ống này sẽ được đầu nối với nhau tạo thành mạng lưới vòng và mạng cụt trong phạm vi khu đất quy hoạch đảm bảo cung cấp nước an toàn, ổn định.

- Các tuyến ống dịch vụ có đường kính 50mm - 75mm được đầu nối với các tuyến ống phân phối để cấp nước cho các hộ tiêu thụ.

b) Cấp nước chữa cháy:

- Nhu cầu nước chữa cháy là: $162 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là kiểu mạng lưới cấp nước áp lực thấp, kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Áp lực nước tự do tối thiểu tại trụ cấp nước cứu hỏa là $H = 10 \text{ m}$.

- Các họng cứu hỏa có đường kính $\geq 100\text{mm}$, được đầu nối vào đường ống cấp nước phân phối, các trụ cứu hỏa được lắp đặt cách nhau tối đa 150 m.

6.5 Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải trong khu vực quy hoạch: $1.382 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. (bằng 80% tổng lưu lượng nước sinh hoạt cấp).

- Mạng lưới thoát nước thải riêng với thoát nước mưa.

- Hệ thống công thoát nước thải bao gồm công thoát nước BTCT D300-D400 và hố ga thăm. Độ sâu chôn công và độ dốc công tuân thủ theo quy định hiện hành. Hố ga thăm bố trí dọc theo công với khoảng cách theo quy định.

- Nước thải trong khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống công thoát nước thải xây dựng mới rồi thoát vào tuyến công thoát hiện trạng trên đường Hùng Vương, nằm phía Đông Bắc khu quy hoạch.

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Tổng dân số khu vực quy hoạch: $N = 8.000$ người.

- Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt: 10 T/ngày.

- Giải pháp thu gom chất thải rắn

+ Ở các nơi công cộng, dọc các tuyến đường trong khu vực, đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng.

+ Chất thải rắn được thu gom tập trung tại điểm thu gom chất thải rắn sau đó được vận chuyển trong ngày đến khu xử lý chất thải rắn của thị xã.

6.7. Quy hoạch cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng

- Cấp điện sinh hoạt:

- + Tổng công suất biểu kiến của khu quy hoạch là: 8.384,5 kVA.
- + Điều chỉnh hướng tuyến của đường điện trung thế 22kV hiện hữu để đảm bảo an toàn cho các hộ dân sinh sống trong khu vực và đảm bảo mỹ quan đô thị.
- + Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch dự án được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực đi qua Quốc lộ 14, nằm ở phía Bắc của dự án.
- + Mạng lưới cấp điện cho các trạm biến áp trong khu quy hoạch dự kiến đi trong hào cáp kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè đường. Các trạm biến áp được bố trí ở tâm phụ tải đảm bảo bán kính cấp điện nhỏ hơn 500m. Vị trí các trạm biến áp ưu tiên chọn ở khu vực cây xanh.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Các tuyến đường chính: Sử dụng đèn cao áp đôi, bóng 2x150W, cột đèn cao 10 m. Các tuyến đường phụ: Sử dụng đèn cao áp đơn, bóng 1x150W, cột đèn cao 8m.

+ Khu công viên cây xanh: Sử dụng đèn cầu sân vườn, bóng 70W, lắp trên cột đèn cao 4,6m.

+ Hệ thống cột đèn chiếu sáng đường được bố trí cách mép đường 0,6m - 0,7m. Khoảng cách trung bình 30m - 40m. Đối với tuyến đường chính, hệ thống cột đèn chiếu sáng đặt tại giải phân cách giữa, khoảng cách trung bình 30 - 40 m.

6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Dựa vào chỉ tiêu cấp thông tin liên lạc và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của khu quy hoạch, tính toán thuê bao liên lạc là 2.619 thuê bao. Dự kiến bố trí 01 tủ đầu cấp tổng với 2700 thuê bao để đáp ứng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc của toàn khu quy hoạch.

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.

7. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng:

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

- Tổ chức các đợt thanh kiểm tra thường xuyên về công tác đảm bảo vệ sinh môi trường. Xử lý nghiêm khắc các trường hợp vi phạm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Cổ phần phát triển nhà và Đô thị HUD Nha Trang là đơn vị tổ chức lập quy hoạch, chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng của khu quy hoạch, để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.



2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp UBND thị xã Đồng Xoài, các Sở, ngành liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài theo đúng quy định.

3. Quyết định này thay thế Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/11/2010 của Chủ tịch UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Công viên văn hóa, phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Công ty Cổ phần phát triển nhà và Đô thị HUD Nha Trang, 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.KTN;
- Lưu VT.(Trung) *AS*



Huỳnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI - CÔNG VIÊN TRUNG TÂM ĐỒNG XOÀI TỈNH BÌNH PHƯỚC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 459/QĐ-UBND
ngày 07/3/2017 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 mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước:

- 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm 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 Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Các cơ quan hành chính tỉnh dọc Quốc lộ 14 và đường Hùng Vương;

+ Phía Đông giáp: Đường số 20 (đường Võ Văn Tần);

+ Phía Nam giáp: Đường số 30 (đường Tôn Đức Thắng);

+ Phía Tây giáp: Đường Trường Chinh (dự kiến) và khu Liên hợp thể thao tỉnh Bình Phước.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 56,09 ha.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 8.000 người.

Điều 4. Quy định về sử dụng đất toàn khu

4.1. Diện tích đất, tiêu chuẩn các loại đất:

Khu quy hoạch với diện tích 560.857 m² được phân bổ như sau:

- Đất ở : 248.086 m² chiếm 44,2%.

Trong đó:

+ Đất ở xây dựng mới : 172.926 m² chiếm 30,8%;

+ Đất nhà ở xã hội : 34.776 m² chiếm 6,2%;

+ Đất ở cải tạo chỉnh trang : 9.105 m² chiếm 1,6 %;

+ Đất ở tái định cư : 31.279 m² chiếm 5,6 %.

- Đất công trình công cộng : 25.428 m² chiếm 4,5%.

- Đất công viên cây xanh : 125.502 m² chiếm 22,4 %.

- Đất giao thông : 161.841 m² chiếm 28,9 %

4.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu là 70,1 m²/người.

Trong đó :

- Đất ở : 31,0 m²/người.

- Đất công trình công cộng : 3,2 m²/người.

- Đất công viên cây xanh : 15,7 m²/người.

- Đất giao thông : 20,2 m²/người.

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích lô (m²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đất (m²/ng)
I	Đất công trình công cộng	25.428	4,5	3,2
1.1	Đất công cộng đơn vị ở	3.500	0,6	0,4
1.2	Trường mầm non, THCS	21.928	3,9	2,7
II	Đất ở xây mới	172.926	30,8	21,6
2.1	Đất biệt thự	96.666	17,2	12,1
2.2	Đất liền kề	76.260	13,6	9,5
III	Đất nhà ở xã hội	34.776	6,2	4,3

IV	Đất tái định cư	31.279	5,6	3,9
V	Đất chỉnh trang đô thị	9.105	1,6	1,1
VI	Đất công viên, cây xanh	125.502	22,4	15,7
VII	Đất giao thông	161.841	28,9	20,2
	Tổng cộng (I+II+III+IV+V+VII)	560.857	100,0	69,0

Điều 5. Quy định chi tiết về đất ở

5.1 Đất ở xây dựng mới:

- Diện tích: 172.926 m².
- Ký hiệu: LK, BT.
- Chức năng xây dựng: Nhà ở biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà liên kề hoặc các loại nhà kiên cố khác có.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Mật độ xây dựng trong mỗi căn nhà: 50 - 80%.
- Cốt xây dựng tầng trệt: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30 - 45cm.
- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật: Sân, đường ống nước phải có độ dốc và thoát nước ra đường phía trước.

5.2 Đất nhà ở xã hội:

- Diện tích: 34.776 m².
- Ký hiệu: NOXH-01, NOXH-02, NOXH-03.
- Chức năng xây dựng: Xây dựng công trình nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.
- Tầng cao: Theo quy định riêng của dự án nhà ở xã hội.
- Cốt xây dựng tầng trệt: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30 - 45cm.
- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật: Bố trí sân vườn, bãi đỗ xe sử dụng công cộng.

5.3 Đất ở tái định cư:

- Diện tích: 31.279 m².
- Ký hiệu: TĐC.
- Chức năng và công trình được phép xây dựng: Là quỹ đất để đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các đối tượng bị thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Công viên trung tâm Đồng Xoài. Việc giao quyền thực hiện chuyển nhượng sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật. Quỹ đất này được phép xây dựng nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ và công trình phục vụ dân sinh khác.
- Mật độ xây dựng tối đa: 100%.



- Cốt xây dựng tầng trệt: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30 - 45cm.
- Tầng cao: Không hạn chế.
- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật: Sân, đường ống nước phải có độ dốc và thoát nước ra đường phía trước.

5.4 Đất ở cải tạo chỉnh trang:

- Diện tích: 9.105 m².
- Ký hiệu: CTR.
- Các quy định: Tuân thủ theo các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc hiện hành liên quan của khu vực.

Điều 6. Quy định chi tiết về đất công trình công cộng

- Diện tích: 25.428 m².
- Ký hiệu: CC, TH, NT.
- Chức năng: Xây dựng công trình công cộng thiết yếu cho cộng đồng dân cư. Bao gồm các công trình sau:

+ Lô đất có ký hiệu CC: Công an phường Tân Bình hiện hữu, được mở rộng từ 2.648 m² lên thành 3.500 m². Tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

+ Lô đất có ký hiệu TH: Trường THCS Tân Bình hiện hữu, được mở rộng từ 15.120 m² lên thành 19.160 m². Tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

+ Lô đất có ký hiệu NT: Xây dựng Nhà trẻ mới, có diện tích 4.968 m², xây nhà trẻ 2 tầng, mật độ tối đa 40%.

- Cốt xây dựng: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30 - 45cm.
- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật: Sân, đường ống nước phải có độ dốc và thoát nước ra đường phía trước. Công trình bắt buộc phải có chỗ đỗ xe riêng.

Điều 7. Quy định chi tiết về đất công viên cây xanh

7.1. Khu công viên trung tâm:

- Diện tích đất: 115.573 m².
- Ký hiệu: CV.BT, CV.DV, CV.QT.
- Các công viên phải có ít nhất 3 lối vào từ các tuyến đường khác nhau, tại các lối vào phải có quảng trường để điều hòa giao thông. Các cụm công trình kiến trúc nằm trong công viên trung tâm là những công trình độc lập có không gian sân vườn xung quanh.

- Mật độ xây dựng chung tối đa $\leq 5\%$

7.2 Đất cây xanh trong nhóm ở:

- Diện tích đất: 9.929 m².
- Ký hiệu: CV-01, CV-02.

- Tùy từng yêu cầu cụ thể có thể sử dụng tất cả các loại cây có đặc tính khác nhau như: cây bóng mát, cây cổ thụ, cây lá kim, cây leo...v.v. Việc trồng cây xanh phải theo nguyên tắc: bổ trợ cho kiến trúc cảnh quan, không gây ô nhiễm môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật và các sinh hoạt đô thị nói chung...v.v. Cây xanh đô thị cần có hệ thống tưới tiêu tự động. Ngoài ra trên các lô này còn bố trí các khu kỹ thuật như Trạm biến áp, tủ chiếu sáng...

Điều 8. Các quy định chi tiết khác

- Công trình kiến trúc cần có giá trị nghệ thuật, có thể theo những phong cách kiến trúc khác nhau. 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, nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. 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 3 mặt 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.

Điều 9. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường

- Chỉ giới đường đỏ: là ranh giới phân định giữa phần đất đường giao thông với đất các khu chức năng.

- Chỉ giới xây dựng là chỉ giới quy định vị trí mép tường ngoài cùng của công trình xây dựng gần nhất đối với đường giao thông. Việc xác định chỉ giới cho xây dựng các công trình cụ thể được áp dụng kết hợp giữa bản vẽ giao thông và chỉ giới đường đỏ.

- Yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Theo bản vẽ quy hoạch giao thông.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước 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 khó khăn, vướng mắc thì phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

