

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Theo Công văn số 215/BXD-QHKT ngày 04/02/2015 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đối với đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình 741/TTr-SXD ngày 11/6/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030 với các nội dung như sau:

I. Nội dung:

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

- Khu đất quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị xã: phường An Lộc, phường Hưng Chiến, phường Phú Thịnh, phường Phú Đức và 02 xã: Thanh Lương, Thanh Phú, có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: huyện Lộc Ninh.

+ Phía Nam, Đông, Tây giáp: huyện Hớn Quản.

- Quy mô diện tích đất tự nhiên: khoảng 12.628,58 ha.

2. Tính chất, chức năng của khu quy hoạch là:

- Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, thương mại dịch vụ và công nghiệp của tỉnh Bình Phước.



- Là đô thị có vị trí quan trọng trên tuyến Quốc lộ 13 nối khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quy mô dân số, quy mô diện tích đất xây dựng đô thị:

a) Về quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2020 khoảng: 80.000 người, trong đó dân số nội thị 40.000 người.

- Dân số đến năm 2030 khoảng: 100.000 người, trong đó dân số nội thị 60.000 người.

b) Quy mô diện tích đất theo giai đoạn.

- Đến năm 2020: đất xây dựng đô thị khoảng 1.661 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 477 ha.

- Đến năm 2030: đất xây dựng đô thị khoảng 1.937 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 542 ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cân bằng đất xây dựng:

DANH MỤC ĐẤT	Hiện trạng năm 2013	DK đến năm 2020		DK đến năm 2030		Tỷ lệ %
	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	TC m ² /ng	Diện tích (ha)	TC m ² /ng	
Dân số toàn thị xã (người)	58.752	80.000		100.000		
Dân số nội thị (người)		40.000		60.000 đến 100.000		
ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.369,52	1.661,6		1.937,0		100,0
I. Đất dân dụng đô thị	433,53	477,00	106,0	542,4	90,4	28,0
1. Đất các khu ở	307,10	315	70,0	330	55,0	17,0
2. Đất công cộng	20,00	22,5	5,0	30	5,0	1,5
3. Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao	5,73	31,5	7,0	38,4	6,4	2,0
4. Đất giao thông quảng Trường	100,70	108	24,0	144	24,0	7,4
II. Đất ngoài dân dụng	935,99	1.184,64		1.394,6		72,0
1. Đất công nghiệp, trung tâm công nghiệp.	153,00	380,00		500,0		25,8
2. Đất khai thác khoáng sản	210,35	210,35		260,35		13,4
3. Giao thông đối ngoại	548,35	570,0		610,0		31,5
4. Đất tôn giáo tín ngưỡng	4,83	4,83		4,83		0,2

5. Đất An ninh quốc phòng	19,46	19,46		19,46		1,0
ĐẤT KHÁC	11.259,1	10.966,9		10.691,5		
1. Đất dự trữ phát triển đô thị	24,04	200,00		100,00		
2. Đất thủy lợi	4,46	4,46		4,46		
3. Đất nghĩa trang - nghĩa địa	44,34	44,34		44,34		
4. Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	213,64	213,64		213,64		
5. Đất dân cư ngoại thị, sản xuất nông nghiệp.	10.918,86	10.454,50		10.289,10		
6. Đất khác	53,72	50,00		40,00		
TỔNG	12.628,58	12.628,58		2.628,58		

5. Quy hoạch các khu chức năng trong đô thị:

- Khu đô thị trung tâm trên cơ sở trung tâm hành chính hiện hữu thuộc phường An Lộc và dọc Quốc lộ 13 đi qua trung tâm thị xã bao gồm trung tâm hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm giáo dục - đào tạo, trung tâm y tế, trung tâm văn hóa - thể dục thể thao và công viên cây xanh;

- Khu đô thị phía Bắc: Bao gồm đất dịch vụ công cộng cấp thị xã, đất trung tâm thị xã hiện hữu, cải tạo chỉnh trang, đất dân cư, đất giáo dục đào tạo và đất công viên cây xanh.

- Khu đô thị phía Nam: Bao gồm các công trình dịch vụ công cộng, đất đô thị mới, thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính, đất y tế, giáo dục đào tạo, đất phát triển hỗn hợp, các khu dân cư và công viên cây xanh.

- Khu đô thị phía Đông: Là khu đô thị hiện hữu chỉnh trang và nâng cấp cải tạo, phát triển mới bao gồm các công trình thương mại dịch vụ công cộng, các khu dân cư.

- Khu phía Tây: Bao gồm các công trình công nghiệp, các khu dân cư và đất công viên cây xanh.

6. Định hướng hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Đô thị thị xã Bình Long được quy hoạch trên cơ sở đô thị hiện hữu tập trung các công trình hành chính, trung tâm giáo dục đào tạo, công viên văn hóa TDTT. Phát triển đô thị gắn kết khu quy hoạch hiện hữu với các khu đô thị vệ tinh được quy hoạch các hướng Đông, Tây, Nam, Bắc, cụ thể:

- Xây dựng khu đô thị trung tâm hiện hữu trở thành đô thị hiện đại, là điểm nhấn cho toàn bộ đô thị thị xã Bình Long. Từng bước xây dựng, chỉnh trang các công trình điểm nhấn dọc tuyến đường chính nằm trong khu đô thị.

- Mở rộng các đô thị vệ tinh về phía Đông, Tây, Nam, Bắc, bao gồm:

- Khu đô thị Nam An Lộc: Khu đô thị - trung tâm thị xã hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Khu đô thị Phú Thịnh: Khu hiện hữu, chỉnh trang và nâng cấp
- Khu đô thị Phú Đức: Khu đô thị cải tạo nâng cấp và phát triển mới
- Khu đô thị Hưng Chiến 1: Khu đô thị mới thương mại dịch vụ
- Khu đô thị Hưng Chiến 2: Khu đô thị mới trung tâm hành chính, y tế, giáo dục.

7. Quy định về quản lý không gian kiến trúc theo quy hoạch:

- Tổ chức không gian đô thị được hình thành trên tuyến trục chính đô thị cũng đồng thời là tuyến Quốc lộ 13.

- Các điểm nhân được hình thành nơi các nút giao thông giao nhau giữa các trục giao với Quốc lộ 13, các trục đường chính đô thị đồng thời cũng tạo ra khoảng không gian mở trao đổi vi khí hậu.

- Nhà cao tầng, nhà phố liên kế được xây dựng ở gần các trung tâm khu vực, xen lẫn một vài khu nhà biệt lập, biệt thự thấp tầng.

- Tổ chức thiết kế cửa ngõ đô thị khu vực giáp ranh với huyện Hớn Quản kết nối không gian cây xanh, mặt nước hồ Xa Cam tạo nên nét đặc trưng cho đô thị.

8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại.

- Đường tỉnh ĐT 752: lộ giới 32 m, ký hiệu mặt cắt C-C.
- Đường ĐT 758: lộ giới 32m, ký hiệu mặt cắt: C-C.
- Đường Tỉnh ĐT 757: lộ giới 42m, ký hiệu mặt cắt: C-C.
- Quốc lộ 13:
 - + Từ đường Nguyễn Thái Học đến ranh phía Bắc lộ giới 57m, ký hiệu mặt cắt: 3-3.
 - + Từ Lê Đại Hành đến Ngã ba Xa Cam: lộ giới 100m, ký hiệu mặt cắt: 1-1.
 - + Ngã ba Xa Cam đến ranh Hớn Quản: lộ giới 110m, ký hiệu mặt cắt: 1-1.
 - Mở mới đường vành đai: lộ giới 57m, ký hiệu mặt cắt: B-B.
 - Đường cao tốc Hồ Chí Minh - Hoa Lư: lộ giới 134m, ký hiệu mặt cắt: A-A.
 - Đường sắt Xuyên Á Tp. Hồ Chí Minh - Lộc Ninh - Campuchia: Đây là một dự án nằm trong chiến lược phát triển giao thông vận tải và Đường sắt Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Theo thiết kế hướng tuyến đối với khu vực trung tâm thị xã, đường sắt đi theo nền đường hiện trạng. Xây dựng nhà ga mới gần Trung tâm thị xã hiện hữu.

b) Giao thông trục chính đô thị.

- Đường Nguyễn Huệ lộ giới từ 32m÷64m, ký hiệu mặt cắt (2-2).
- Đường Trần Hưng Đạo lộ giới từ 30m÷42,5m, ký hiệu mặt cắt (4-4).

- Đường Phan Bội Châu lộ giới từ 30÷32m. Đoạn từ Nguyễn Du đến Đoàn Thị Điểm: lộ giới 30m. Đoạn từ Đoàn Thị Điểm đến đường vành đai hướng Tây: lộ giới 32m, ký hiệu mặt cắt (5-5).

- Đường Nguyễn Thái Học lộ giới 32m, ký hiệu mặt cắt (5-5).

- Đường Nguyễn Du lộ giới 30m, ký hiệu mặt cắt (6-6).

- Đường Lê Đại Hành lộ giới 30m, ký hiệu mặt cắt (6-6).

- Đường Lê Hồng Phong lộ giới 30m, ký hiệu mặt cắt (6-6).

- Nâng cấp và mở mới nối dài tuyến Đoàn Thị Điểm phía Tây Quốc lộ 13 kết nối khu đô thị Nam An Lộc, lộ giới 30m, ký hiệu mặt cắt (6-6).

c) Giao thông khu vực.

- Đường Nguyễn Văn Trỗi, Nguyễn Chí Thanh, Nguyễn Trãi, Lê Quý Đôn, Lê Đại Hành, lộ giới 30m, ký hiệu mặt cắt (6-6).

- Đường Nguyễn Trãi, lộ giới 36m, ký hiệu mặt cắt (7-7):

- Đường Hùng Vương lộ giới 22m, ký hiệu mặt cắt (8-8).

- Đường Hồ Xuân Hương, Nguyễn Trung Trực lộ giới 24m, ký hiệu mặt cắt (8-8).

- Đường Ngô Quyền, Bùi Thị Xuân, Thủ Khoa Huân, Hàm Nghi, Đinh Tiên Hoàng, Trừ Văn Thố, Lý Thường Kiệt, Trần Phú, lộ giới 20m, ký hiệu mặt cắt (9-9).

- Đường Lê Lợi: HLLG 12m, CGXD: 6-8m tính từ tim đường.

- Đường Võ Thị Sáu: HLLG 12m, CGXD: 6-8m tính từ tim đường.

- Đường Lý Tự Trọng: HLLG 14m, CGXD: 7-10m tính từ tim đường.

- Đường Tú Xương: HLLG 16m, CGXD: 8-10m tính từ tim đường.

- Đường Chu Văn An: HLLG 16m, CGXD: 8-10m tính từ tim đường.

- Đường Huỳnh Văn Nghệ: HLLG 15m.

- Phạm Ngọc Thạch:

+ Đoạn đường Phan Bội Châu đến Hàm Nghi: HLLG 15m.

+ Đoạn đường Hàm Nghi đến Trần Hưng Đạo: HLLG 13-15m.

+ Đoạn đường Trần Hưng Đạo đến Lê Lợi: HLLG 15m, CGXD: 7,5-8m tính từ tim đường.

- Mở mới một số tuyến giao thông phía nam theo đồ án xây dựng khu đô thị Nam An Lộc lộ giới từ 22÷39m. Mặt cắt (11-11), (12-12), (13-13), (14-14), (15-15).

- Các tuyến đường nội bộ trong đô thị đã triển khai theo quy hoạch trước đây vẫn giữ nguyên lộ giới theo hiện trạng.

8.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

a) San nền: Bám sát theo địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ khi cần thiết tạo mặt bằng xây dựng.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng mạng lưới cống bê tông cốt thép hoặc cống hộp bố trí dọc các tuyến đường có đường kính D800-D2000mm.

- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên và thoát theo 02 hướng lưu vực chính phía Đông và Tây Quốc lộ 13: Lưu vực phía Đông thoát ra suối Sa Cát và phía Tây thoát ra suối Chà Là và hạ lưu hồ Xa Cam.

c) Quy hoạch cấp nước.

- Tiêu chuẩn cấp nước cho dân cư từ 100 lít/người/ngàyđêm đến 120 lít/người/ngàyđêm. Nước công nghiệp khoảng 25m³/ha/ngàyđêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước đến 2020 là 16.600 m³/ngày/đêm và đến năm 2030 là 26.400 m³/ngày/đêm.

- Nguồn nước được lấy từ sau hồ thủy điện Sork Phú Miêng, ngoài ra còn có hồ Dầu Tiếng phía Tây Nam. Giai đoạn đầu từ hồ Xa Cam.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính được bố trí dọc các đường chính đô thị có đường kính ống từ 100- 600mm.

- Trên các đường ống chính bố trí mạng lưới trụ cứu hỏa theo tiêu chuẩn từ 100-150m/trụ.

d) Quy hoạch cấp điện.

- Nguồn điện sử dụng nguồn chính cho thị xã là trạm biến thế Bình Long 110/22kV - 40 MVA và trạm Lộc Ninh 110/22kV - 25 MVA.

- Tại các KCN phía Bắc và phía Tây Nam, cần xây dựng trạm biến thế 110/22kV riêng. Dự kiến xây dựng trạm biến thế 110/22kV - 25MVA cho KCN phía Bắc 130ha và trạm 110/22kV - (25+10)MVA cho KCN phía Tây Nam 180ha.

- Lưới trung thế bằng cáp điện đi nổi trên trụ bê tông.

- Lưới phân phối hạ thế và điện chiếu sáng trong khu trung tâm nên đi ngầm. Các khu vực còn lại trong giai đoạn đầu cho phép đi nổi, tương lai phải đi ngầm.

- Tổng phụ tải điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng đến năm 2020 là 750 KWh/người/năm; năm 2030 là 1.500 KWh/người/năm.

e) Quy hoạch thoát nước bẩn và khu xử lý rác thải.

- Tổng lưu lượng nước thải đến năm 2020 khoảng 8.120 m³/ngàyđêm và đến năm 2030 khoảng 13.336 m³/ngàyđêm. Giai đoạn đầu xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đô thị và nước thải công nghiệp đưa về trạm xử lý nước thải được xây dựng phía Tây thị xã có công suất 2.500m³/ngàyđêm và phía Nam thị xã có công suất 4.000m³/ngàyđêm, về lâu dài sẽ nâng công suất cho phù

hợp nhu cầu thực tế. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành sau đó mới thoát ra hệ thống suối tự nhiên.

- Rác thải của đô thị thị xã Bình Long sẽ được thu gom hàng ngày để đưa về khu xử lý rác thải gần nhất, quy mô công suất khoảng 150 tấn/ngàyđêm.

f) Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang hiện hữu, quy mô nghĩa trang khoảng 7ha bố trí tại xã Thanh Lương.

9. Biện pháp bảo vệ môi trường:

- Nước thải tại các khu dân cư tập trung và các công trình dịch vụ công cộng phải được xử lý qua hầm tự hoại, sau đó thoát ra mạng lưới cống thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sau đó mới thoát ra hệ thống suối tự nhiên.

- Nước thải công nghiệp phải được xử lý ngay trong từng khu công nghiệp và trong các nhà máy đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành trước khi thải ra bên ngoài.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đến năm 2020:

- Chính trang và hoàn thiện xây dựng các khu vực đã quy hoạch từ trước đến nay, phát triển các khu công nghiệp, phát triển hạ tầng đô thị và phát triển các cơ sở dịch vụ và các khu đô thị.

- Cải tạo khu trung tâm hành chính.

- Trung tâm thương mại thị xã ở khu đô thị Hưng Chiến 1.

- Xây dựng khu dân cư phía Bắc ở khu đô thị Phú Thịnh.

- Xây dựng mới khu dân cư Hưng Chiến ở khu đô thị Hưng Chiến 1 kết nối với trung tâm thương mại.

- Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Hoàn chỉnh xây dựng các công trình dịch vụ.

- Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị đặc biệt là đường, vỉa hè và cống thoát nước mưa.

(Có đồ án quy hoạch kèm theo)

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030.

(Có quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch chủ trì phối hợp với UBND thị xã Bình Long tổ chức thực hiện:

- Tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

- Tổ chức lập và trình trình phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trong năm 2015.

- Tổ chức lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng trình phê duyệt theo quy định.

- Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư cho các hộ dân (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 thị xã Bình Long, 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:

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT;
- Như Điều 4;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung)



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 CHUNG XÂY DỰNG
THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC ĐẾN NĂM 2030

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1294/QĐ-UBND
ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh Bình Phước)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

- Đối tượng áp dụng: Quy định này được áp dụng đối với quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long. Quy định về việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng công trình theo ranh giới lập quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long 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.

- Phân công quản lý: Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp căn cứ vào đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long 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.

Điều 2. Quy mô diện tích và dân số đô thị:

a) Quy mô diện tích: Quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long bao gồm: Toàn bộ ranh giới hành chính thị xã với tổng diện tích tự nhiên 12.628,58 ha, gồm 4 phường: An Lộc, Hưng Chiến, Phú Thịnh, Phú Đức và 2 xã: Thanh Lương, Thanh Phú và có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp huyện Lộc Ninh;

+ Phía Nam, Phía Đông, Phía Tây giáp huyện Hớn Quản;

b) Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển.

- Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2020: 80.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 40.000 người.

- Dự báo đến năm 2030: khoảng 100.000 người; trong đó dân số đô thị khoảng 60.000 - 100.000 người.

Điều 3. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

- Vùng phát triển các khu đô thị: Không gian đô thị phát triển tập trung ở 04 phường của thị xã, giới hạn bởi các trục giao thông chính: về phía Bắc phát triển đến đường Nguyễn Thái Học; phía Tây phát triển đến trục đường vành đai đô thị dự kiến; phía Nam phát triển đến ranh giới huyện Hớn Quản; phía Đông phát triển đến đường dây điện cao thế 110KV.

- Vùng trung tâm xã:

+ Bao gồm vùng trung tâm các xã Thanh Phú và xã Thanh Lương phát triển mở rộng trên cơ sở trung tâm xã hiện hữu.

+ Vùng cây xanh cảnh quan, không gian mở: Công viên cây xanh TĐTT, quảng trường, kết hợp với hồ Xa Cam và các suối hình thành các điểm không gian mở góp phần tạo cảnh quan đô thị, vùng cây xanh cách ly khu công nghiệp với đô thị và vùng đầu nguồn của hồ Xa Cam.

- Vùng phát triển công nghiệp: Vùng công nghiệp tập trung tại khu vực phía Tây Nam của thị xã, đất dự trữ phát triển công nghiệp trên địa bàn xã Thanh Phú và xã Thanh Lương.

- Vùng phát triển nông nghiệp: Khu vực bao quanh khu đô thị, khu công nghiệp, công viên cây xanh tập trung ở phía Tây và phía Bắc của thị xã. Hình thành các vùng trồng cây công nghiệp và cây cao su; vùng trồng hoa màu.

CHƯƠNG II CÁC QUI ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

1. Đối với các công trình công cộng: Khuyến khích xây dựng cao tầng nhằm tiết kiệm quỹ đất và tạo không gian mặt đứng cho các tuyến phố.

+ Mật độ xây dựng phụ thuộc tầng cao và quy mô diện tích lô đất thực hiện theo quy định tại bảng 2.4 quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	≤ 5.000m ²	10.000m ²	≥ 20.000m ²
≤10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất		
	$\leq 5.000m^2$	$10.000m^2$	$\geq 20.000m^2$
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
>40	70	40	35

2. Đối với các khu ở:

- Khu ở hiện hữu:

+ Đối với khu ở có mật độ cao: Khuyến khích xây dựng cao tầng nhằm tiết kiệm quỹ đất và tạo không gian mặt đứng cho các tuyến phố.

+ Đối với khu ở có mật độ thấp: Chiều cao công trình tối thiểu 1 tầng, chiều cao tối đa 3 tầng.

- Khu ở mới, khu nhà liên kế (phố, vườn):

+ Tầng cao xây dựng: Đối với các trục đường chính chiều cao tối thiểu công trình là hai tầng và chiều cao tối đa không hạn chế.

+ Mật độ xây dựng thực hiện theo Bảng 2.6 Quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Khu chung cư, nhà ở cao tầng: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000m^2$	$10.000m^2$	$18.000m^2$	$\geq 35.000m^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38



Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000m^2$	$10.000m^2$	$18.000m^2$	$\geq 35.000m^2$
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

3. Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 4. Kết cấu công trình xây dựng: Phải xây dựng các công trình, nhà ở đảm bảo kiên cố. Không được xây dựng các công trình tạm, bán kiên cố trong khu quy hoạch (trừ công trình tạm phục vụ thi công công trình chính).

Điều 5. Các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

1. Hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân trong khu vực.

- Các tuyến giao thông liên hệ với nhau qua các nút giao được xử lý bảo đảm an toàn giao thông, tạo thành mạng lưới gắn kết hoàn chỉnh.

- Ưu tiên đầu tư các trục đường chính khu quy hoạch, để kết nối các tuyến đường khu vực, các đầu mối hạ tầng và khu dân cư.

2. Thoát nước mưa:

- Các tuyến cống tròn thoát nước mưa phải đúc BTCT bố trí dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch đảm bảo cao trình để dẫn vào kênh và chảy ra suối.

- Kênh thoát nước mưa cho khu quy hoạch phải được xây dựng các bờ đảm bảo chất lượng và kích thước phục vụ cơ giới nạo vét.

3. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

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

- Nước thải công nghiệp: Xử lý cục bộ tại từng nhà máy sau đó thu gom vào hệ thống xử lý nước thải tập trung.

- Phải ưu tiên xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Nước thải thu gom về hệ thống dẫn về trạm xử lý nước thải, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới cho thoát ra suối.

- 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.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung được xác định trong quy hoạch chi tiết, được đầu tư, xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo tính đồng bộ nhằm

nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm chi phí đầu tư, bảo đảm cảnh quan và môi trường.

5. Các tổ chức cá nhân khi tham gia hoạt động có liên quan đến quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm tuân thủ theo quy định về Tiêu chuẩn, Quy chuẩn áp dụng cho công trình.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chung cho nhân dân trong thị xã được biết.
- Tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.
- Tổ chức lập và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trong năm 2015.
- Tổ chức lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng trình phê duyệt theo quy định.
- Thực hiện đúng các trình tự về đầu tư và quản lý dự án.
- Xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đúng theo quy hoạch, đúng các quy định về đầu tư và quản lý chất lượng công trình.
- Quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch.

Điều 7. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước các cấp:

- Phối hợp đơn vị tổ chức lập quy hoạch tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân trong khu vực được biết.
- Xây dựng kế hoạch để tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối các hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.
- Chỉ đạo giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành./.