

Số: 2273 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 9 năm 2017

## 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 Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 1868/QĐ-UBND ngày 02/08/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2097/TTr-SXD ngày 14/9/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, với các nội dung cụ thể như sau:

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

- Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh.

- Làm cơ sở để mời gọi nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.

- Việc hình thành Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng giúp đáp ứng nhu cầu về đất ở, các công trình dịch vụ đô thị, công viên cây xanh cho người làm việc tại khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, Đồng Xoài III nói riêng và toàn khu vực nói chung.

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

### **2.1. Tính chất quy hoạch:**

- Là khu ở thương mại kết hợp các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh và các khu chức năng khác.

### **2.2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các chức năng khác như thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh.

- Đồng bộ cơ sở hạ tầng, kết nối với các khu chức năng khác của đô thị.

- Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình đô thị hóa tại thị xã Đồng Xoài nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung.

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

- Khu dân cư Tiến Hưng II tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m);

+ Phía Nam giáp đường nhựa hiện hữu (lộ giới 32m) và đất dân;

+ Phía Đông giáp khu dân cư Hoàng Hưng Thịnh;

+ Phía Tây giáp đất dân.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 11,34ha.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 2.300 người.

## **4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Toàn khu quy hoạch được bố trí như sau:

- Đất ở có diện tích là 57.580,06m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 50,77% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất nhà ở liên kế có diện tích 45.967,46m<sup>2</sup>; đất nhà ở xã hội có diện tích 11.612,59m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng có diện tích là 8.035,13m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,08% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất thương mại dịch vụ có diện tích 6.294,13m<sup>2</sup>; đất giáo dục có diện tích 1.741m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh có diện tích là 4.713,14m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,16%.

- Đất giao thông nội bộ có diện tích là 35.081,12m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,93%.

- Đất giao thông đối ngoại có diện tích là 8.004,89m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,06%.

<b>BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>	<b>CHỈ TIÊU (m<sup>2</sup>/người)</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>57.580,06</b>	<b>50,77</b>	<b>25,03</b>
	- Đất ở (nhà liên kế)	45.967,47	40,53	19,99
	- Đất ở (nhà ở xã hội)	11.612,59	10,24	5,05
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>8.035,13</b>	<b>7,08</b>	<b>3,49</b>
	- Đất thương mại dịch vụ	6.294,13	5,55	2,74
	- Đất giáo dục	1.741,00	1,54	0,76
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH.</b>	<b>4.713,14</b>	<b>4,16</b>	<b>2,05</b>
	- Đất cây xanh công viên	4.713,14	4,16	2,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ</b>	<b>35.081,12</b>	<b>30,93</b>	<b>15,25</b>
<b>5</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>	<b>8.004,89</b>	<b>7,06</b>	<b>3,48</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.414,34</b>	<b>100</b>	<b>49,31</b>

### **5. Quy hoạch không quan kiến trúc cảnh quan:**

Trong khu vực có một số vị trí là công trình điểm nhấn bao gồm: Công trình trung tâm thương mại, trường mầm non, cây xanh công viên tập trung.

#### **5.1. Công trình công cộng:**

- Các công trình công cộng trong khu quy hoạch gồm trường mầm non, trung tâm thương mại phải tuân thủ các quy định sau:

- Mật độ xây dựng tối đa là 40% đối với công trình giáo dục; 60% đối với công trình thương mại dịch vụ.

- Tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng đối với công trình giáo dục; 1-8 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ.

- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

#### **5.2. Công trình nhà ở riêng lẻ:**

- Tầng cao xây dựng: 1-7 tầng. Riêng đối với các trục đường chính, bao gồm đường N.1, N.5, và D.5: tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 75%.

- Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở:  $\geq 0$ m.

Đối với các trục đường chính, bao gồm đường N.1, N.5, và D.5: khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 0m.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1. Quy hoạch san nền:**

Khu vực quy hoạch có địa hình dốc vừa phải. 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.

### **7.2. Quy hoạch giao thông:**

- Đường N.1 (tuyến đường thuộc quy hoạch chung của đô thị thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước): có lộ giới 32m. Vía hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách ở giữa rộng 2m, lòng đường rộng 9m x 2. (Ký hiệu mặt cắt ngang 1-1)

- Đường N.5 (tuyến đường thuộc quy hoạch chung của đô thị thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước): có lộ giới 32m. Vía hè mỗi bên rộng 10m, lòng đường rộng 12m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 2-2).

- Đường D.5: có lộ giới 26m. Vía hè mỗi bên rộng 5m, lòng đường rộng 16m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 3-3).

- Đường D.2, D.3, D.4, D.6, D.7, N.2, N.3, N.4: có lộ giới 13m. Vía hè mỗi bên rộng 3m, lòng đường rộng 7m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 4-4).

### **7.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt là: 420m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc đường ĐT.741 phía Đông khu vực. Nguồn nước từ nhà máy cấp nước Đồng Xoài công suất 20.000m<sup>3</sup>/ngày cấp nước cho toàn thị xã.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D110-160 lắp đặt dọc các trục đường chính, từ ống này chuyển tiếp đến các ống D63-90 đến từng công trình.

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

### **7.4. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:**

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 360m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống cống thoát nước thải trong khu quy hoạch được xây dựng riêng biệt với hệ thống cống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại tại mỗi công trình sẽ được thoát ra hệ thống cống thoát nước thải dọc các tuyến đường và được dẫn về, nhà máy xử lý nước thải thị xã Đồng Xoài công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống cống thoát nước thải dọc các trục đường là ống uPVC D200-250.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch là: 2 tấn/ngày.

- Bố trí các thùng đựng rác có nắp đậy dọc các tuyến đường sao cho đảm bảo bán kính phục vụ các hộ dân, thuận tiện cho xe thu gom rác và không mất mỹ quan đô thị.

- Rác thải sau khi được thu gom sẽ được đưa đến trạm xử lý rác thị xã Đồng Xoài để xử lý.

#### **7.5. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống công thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống công thoát nước thải. Trong khu quy hoạch được chia ra các lưu vực thoát nước để giảm tiết diện công thoát nước, nước mưa được thoát về hướng Tây Bắc và Tây Nam khu quy hoạch, sau đó thoát ra suối trong khu vực.

- Công được đặt dọc hai bên đường để thu nước mưa từ công trình và mặt đường, sử dụng công BTCT D400 - D1200.

#### **7.6. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng phụ tải điện yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: 3.420 kVA.

- Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ đường điện 22KV chạy dọc trục đường nhựa hiện hữu phía Nam khu quy hoạch.

- Lưới điện phân phối trung thế và hạ thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 8m đến 12m, nằm trên vỉa hè tại các trục đường; các trạm hạ thế lắp đặt theo các trụ nằm trên vỉa hè sao cho đảm bảo khoảng cách an toàn của ngành điện.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Để đảm bảo mỹ quan, trên các trục đường chính hệ thống cấp chiếu sáng sẽ đi ngầm, các tuyến đường nội bộ thiết kế đi nổi theo các trụ điện.

+ Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển đèn chiếu sáng đường được lấy từ các tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

#### **7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện thị xã Đồng Xoài.

#### **8. 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 quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

**Điều 2.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

#### **Điều 3.** Giao Sở Xây dựng:

1. Chủ trì, phối hợp UBND thị xã Đồng Xoài tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, cá nhân liên quan được biết.

2. Thực hiện các bước tiếp theo theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 198/TB-UBND ngày 07/8/2017.

**Điều 4.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài 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.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

**CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



*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 TIẾN HƯNG II,**  
**XÃ TIẾN HƯNG, THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2271/QĐ-UBND  
ngày 18/ 9 /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 dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, gồm:

- 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, 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 QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG**

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

- Khu dân cư Tiến Hưng II tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m);

+ Phía Nam giáp đường nhựa hiện hữu (lộ giới 32m) và đất dân;

+ Phía Đông giáp khu dân cư Hoàng Hưng Thịnh;

+ Phía Tây giáp đất dân.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 11,34ha.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 2.300 người.

#### **Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất:**

Toàn khu quy hoạch được bố trí như sau:

- Đất ở có diện tích là 57.580,06m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 50,77% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất nhà ở liên kế có diện tích 45.967,46m<sup>2</sup>; đất nhà ở xã hội có diện tích 11.612,59m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng có diện tích là 8.035,13m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,08% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất thương mại dịch vụ có diện tích 6.294,13m<sup>2</sup>; đất giáo dục có diện tích 1.741m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh có diện tích là 4.713,14m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,16%.

- Đất giao thông nội bộ có diện tích là 35.081,12m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,93%.

- Đất giao thông đối ngoại có diện tích là 8.004,89m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,06%.

<b>BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>	<b>CHỈ TIÊU (m<sup>2</sup>/người)</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>57.580,06</b>	<b>50,77</b>	<b>25,03</b>
	- Đất ở (nhà liên kế)	45.967,47	40,53	19,99
	- Đất ở (nhà ở xã hội)	11.612,59	10,24	5,05
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>8.035,13</b>	<b>7,08</b>	<b>3,49</b>
	- Đất thương mại dịch vụ	6.294,13	5,55	2,74
	- Đất giáo dục	1.741,00	1,54	0,76
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH.</b>	<b>4.713,14</b>	<b>4,16</b>	<b>2,05</b>
	- Đất cây xanh công viên	4.713,14	4,16	2,05
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ</b>	<b>35.081,12</b>	<b>30,93</b>	<b>15,25</b>
<b>5</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>	<b>8.004,89</b>	<b>7,06</b>	<b>3,48</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.414,34</b>	<b>100</b>	<b>49,31</b>

#### **Điều 5. Quy định chi tiết về kiến trúc công trình:**

##### **1. Quy định về mật độ xây dựng:**

Mật độ xây dựng tối đa của các loại đất cụ thể như sau:

- 75% đối với đất công trình nhà ở liên kế.



- 60% đối với đất công trình nhà ở biệt thự, thương mại dịch vụ.
- 40% đối với đất công trình giáo dục. . .
- 5% đối với đất công viên cây xanh.

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

- Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở:  $\geq 0m$ .
- Đối với các trục đường chính, bao gồm đường N.1, N.5, và D.5: khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 0m.

- Riêng đối với các công trình điểm nhấn của đô thị có khoảng lùi xây dựng là  $\geq 6m$  tính từ chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp cận, bao gồm:

- + Khu trung tâm thương mại.
- + Khu đất giáo dục.
- + Khu cây xanh công viên tập trung.

## 3. Quy định về chiều cao tầng công trình:

- Nhà ở liên kế: Chiều cao công trình 1 - 7 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ: Chiều cao công trình 1 - 8 tầng.
- Công trình giáo dục: Chiều cao công trình 1 - 3 tầng.
- Công trình xây dựng trong đất cây xanh: Chiều cao công trình 1 - 2 tầng.

## 4. Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình:

- Nhà trẻ, mẫu giáo:

- + Bậc thềm : 0,45 - 0,75m
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

- Nhà ở:

- + Bậc thềm : 0,15 - 0,45m
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

## 5. Độ vươn ra của ban công:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) không được lớn hơn 1,4m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công khuyến khích thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu đối với các công trình liên kề, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

## **6. Các quy định chi tiết khác:**

- 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.

- Khuyến khích các công trình có kiến trúc mang hình tượng nghệ thuật.

- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thẩm mỹ, 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 tối thiểu 50%.

## **Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **1. Quy định về hệ thống giao thông:**

- Mạng lưới giao thông trong Khu quy hoạch được bố trí theo dạng lưới ô vuông, tạo sự định hướng dễ dàng và hình thành các lô đất vuông giúp thuận tiện cho việc xây dựng công trình. Hệ thống giao thông có các loại đường như sau:

- Đường N.1 (tuyến đường thuộc quy hoạch chung của đô thị thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước): lộ giới 32m. Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách ở giữa rộng 2m, lòng đường rộng 9mx2. (Ký hiệu mặt cắt ngang 1-1).

- Đường N.5 (tuyến đường thuộc quy hoạch chung của đô thị thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước): lộ giới 32m. Vĩa hè mỗi bên rộng 10m, lòng đường rộng 12m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 2-2).

- Đường D.5: lộ giới 26m. Vĩa hè mỗi bên rộng 5m, lòng đường rộng 16m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 3-3).

- Đường D.2, D.3, D.4, D.6, D.7, N.2, N.3, N.4: lộ giới 13m. Vĩa hè mỗi bên rộng 3m, lòng đường rộng 7m. (Ký hiệu mặt cắt ngang 4-4).

- Kết cấu đường:

+ Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Via hè: Lát đá tự nhiên hoặc gạch terrazzo.

- Trồng cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà, vỉa hè và các công trình ngầm.

- Không được trồng các loại cây xanh nằm trong danh sách cây xanh đường phố cấm trồng.

- 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.

## **2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:**

Tuân thủ theo các các bản vẽ thiết kế quy hoạch liên quan và Thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án được phê duyệt.

### **Điều 7. Các quy định khác về bảo vệ môi trường:**

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) 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.

- 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 rắn.

## **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- Việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư Tiến Hưng II, xã Tiến Hưng, thị xã 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 vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.