

Số: 02/2017/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 11 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị
theo quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm hành chính và
Khu đô thị mới thị xã Phước Long.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm Pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 20 tháng 7 năm 2015;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 389/TTr-QLĐT ngày 17/7/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy hoạch chi tiết 1/500 Trung tâm hành chính và Khu đô thị mới thị xã Phước Long.

Điều 2. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Trung tâm hành chính và Khu đô thị mới thị xã Phước Long theo đúng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và các văn bản hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 18 tháng 9 năm 2017 và thay thế Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 của Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

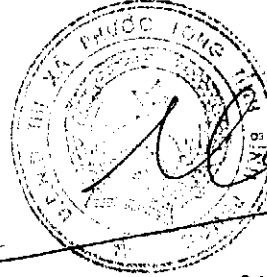
theo quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án xây dựng Trung tâm hành chính và khu Đô thị mới, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Phước và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng, sở TN&MT;
- Sở Tư pháp;
- TT THCB;
- TTTU, TT HĐND thị xã;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Như Điều 4;
- Các cơ quan, đoàn thể thị xã;
- Đài truyền thanh;
- LĐVP, CVVP;
- Lưu: VT, QLĐT (3).S(54).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Cường

QUY CHẾ
QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH VÀ
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
(Ban hành theo Quyết định số 02/2017/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2017
của Ủy Ban Nhân Dân thị xã Phước Long)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị theo phân khu chức năng đã được xác định theo bản đồ quy hoạch 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt và một số văn bản điều chỉnh đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại trung tâm hành chính và khu đô thị mới thị xã Phước Long.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho tất cả các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân được giao đất, trúng đấu giá đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá hoặc thuê đất, tổ chức, cá nhân thực hiện các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch của dự án đều phải chấp hành quy định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

2. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

3. Mật độ xây dựng là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất), bể cảnh...)

4. Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

5. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị là việc cụ thể hoá nội dung của quy hoạch chung xây dựng đô thị, là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng công trình, cung cấp thông tin, cấp giấy phép xây dựng công trình, giao đất, cho thuê đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình.

6. Thiết kế đô thị là việc cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

7. Quy chuẩn xây dựng là các quy định bắt buộc áp dụng trong hoạt động xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành.

8. Tiêu chuẩn xây dựng là các quy định về chuẩn mực kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc kỹ thuật, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số tự nhiên được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng và tiêu chuẩn khuyến khích áp dụng.

9. Chủ đầu tư xây dựng công trình là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

10. Nhà thầu trong hoạt động xây dựng là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

11. Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

12. Sự cố công trình xây dựng là những hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ; đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ công trình hoặc công trình không sử dụng được theo thiết kế.

Điều 4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực quy hoạch

1. Vị trí ranh giới

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch xây dựng nằm trong khu trung tâm của khu đô thị mới thị xã Phước Long – tỉnh Bình Phước theo quy hoạch chi tiết 1/500 và một số văn bản điều chỉnh được duyệt.

- Khu quy hoạch có các ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp ranh với khu dân cư số 8 và vườn điều.

+ Phía Nam giáp ranh với khu dân cư Phước An.

+ Phía Đông giáp ranh với phường Sơn Giang.

+ Phía Tây giáp với khu dân cư số 6, số 7 và số 8.

2. Quy mô

- Dự án có tổng quy mô trong ranh giới thiết kế là 95,5678 ha.

- Quy mô dân số khoảng 10.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch 1/500.



Điều 5. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch

1. Khu trung tâm hành chính và Khu đô thị mới Thị xã Phước Long có tổng diện tích 95,5678 ha ha bao gồm các chức năng sử dụng theo bảng sau:

Stt	Kí hiệu	Loại đất	DTđất (m ²)	Tỷ lệ (%)	DTXD (m ²)	DTsàn (m ²)	MĐ XD (%)	HS SĐĐ	Tầng cao
1	HC	Đất trung tâm công cộng	215.480	22,55	85.208	320.459	35	1,5	2-5
1.1	HC	Trung tâm hành chính	127.067	13,3	50.827	203.308	40	1,6	2-4
1.2	TM	Trung tâm thương mại	22.344	2,34	10.055	50.275	45	2,25	2-5
1.3	VH	Trung tâm văn hóa thể dục thể thao	30.962	3,24	12.385	37.154	40	1,2	3
1.4	GD	Đất giáo dục	33.373	3,49	11.681	29.201	35	0,875	1-3
1.5	DBT	Đất bảo tồn đường băng sân bay	1.735	0,18	260	521	15	0,30	2
2	CN	Đất công nghiệp	28.098	2,94	18.264	18.264	65	0,65	1-2

3	ĐDA	Đất dự án	4.525	0,47				
4	ĐƠ	Đất khu ở	303.696	31.78				
4.1	NP	Đất khu nhà phố thương mại	74.950	7.84		100		1-4
4.2	LK	Đất khu nhà liền kề	155.721	16,29		85		1-4
4.3	SL	Đất khu nhà song lập	26.481	2,77		70		1-3
4.4	BT	Đất khu nhà biệt thự	35.338	3,7		55		1-3
4.5	TĐC	Đất tái định cư	11.207	1.17		85		1-4
5	Cx	Đất cây xanh TĐTT - Mặt nước	61.542	6.41				
6	HTKT	Đất HTKT	13.211	1,38				
7	GT	Đất giao thông đô thị	329.126	34.44				
8		Tổng	955.678	100				

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với vườn hoa, cây xanh: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực... Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Bố trí lối ra vào thuận tiện và hệ thống chiếu sáng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình cao tầng khi đầu tư xây dựng phải lắp hệ thống đèn báo hiệu đỉnh mái, chiều cao cốt sàn tầng một được lấy theo chiều cao cốt sàn các công trình lân cận nhưng không vượt quá 0,5m, đảm bảo thống nhất, hài hoà với các công trình lân cận.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế ở giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 6. Các quy chế chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực

1. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Trung tâm hành chính và khu đô thị mới thị xã Phước Long nằm trên đường tỉnh lộ ĐT741. Tỉnh lộ ĐT741 như một trục giao thông đối ngoại chạy xuyên qua khu trung tâm theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

- Đường tập đoàn 7 từ Tỉnh lộ ĐT741 chạy theo chu vi khu vực nghiên cứu ở phía Bắc.

b. Giao thông trong khu vực thiết kế

~~- Trục giao thông chính trong khu vực cũng là trục giao thông đối ngoại~~
Tỉnh lộ ĐT741 được xác định trong quy hoạch chi tiết 1/500, quy mô mặt cắt rộng 44m (Mặt cắt 1-1) theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, đây là trục liên kết chính toàn khu đô thị mới với khu đô thị hiện tại. Chuyển tiếp mặt cắt 44m với mặt cắt đường hiện tại bằng mặt cắt 38m và 32m.

- Để liên kết khu đô thị hai bên trục trung tâm Tỉnh lộ ĐT741, xây dựng hệ thống đường chính đô thị, quy mô mặt cắt rộng 32m (Mặt cắt 2-2) và 24m (Mặt cắt 3-3)

- Mạng lưới đường trong khu đô thị được thiết kế theo dạng ô bàn cờ gồm có: 3 tuyến đường liên khu vực thiết kế với quy mô mặt cắt rộng 20m (Mặt cắt 4-4) trên cơ sở đường vòng sân bay và đường tiếp giáp với khu dân cư trung tâm hiện tại, có chức năng liên kết toàn bộ khu dân cư mới và khu dân cư cũ, kết nối liên thông với trục đường chính đô thị.

- Ngoài ra các tuyến đường nội bộ trong từng khu vực dân cư được tổ chức mạch lạc liên kết các tuyến đường khu vực đảm bảo thống nhất với toàn mạng lưới, phục vụ nhu cầu đi lại thuận lợi giữa các khu chức năng trong đô thị, đồng thời tạo sự thuận tiện trong giao thông nội bộ từng khu chức năng.

c. Chỉ tiêu mạng lưới đường:

- Tổng chiều dài đường ~ 15,38 km

- Mật độ đường 15,93 km/km²

- Tổng diện tích đường giao thông 32,3 ha. Trong đó phần giao thông khu vực và giao thông nội bộ chiếm 14,52 ha.

- Diện tích bãi đỗ xe 0,57 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông chiếm: 33,46%

2. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình giao thông:

- Các công trình giao thông phải đảm bảo độ an toàn trong vùng có nền đất yếu, không bị lún, nứt, trượt.

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đồ tỷ lệ 1/500.

- Toạ độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ quốc gia.

- Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chiều rộng mặt cắt ngang theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, bán kính cong tại các ngã ba, ngã tư để đảm bảo an toàn giao thông, có các biển báo theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường theo quy định của quy hoạch.

- Dọc các tuyến đường trồng cây xanh tán rộng, nhiều bóng mát để tạo cảnh quan đẹp và ổn định khí hậu của khu vực

- Bố trí trồng cây cả 2 bên hè.

- Cây trồng cách mép bó vỉa 1,2 m. Khoảng cách trung bình giữa 2 cây là 7-12 m.

- Các bãi đỗ xe phải đảm bảo diện tích theo quy định của quy hoạch và quy định cụ thể của ngành giao thông. Trong trường hợp tổ chức bãi đỗ xe ngầm dưới chân công trình nhà cao tầng, phải đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật cho lối xuống, đường ra, vào, khoảng thông thoáng tối thiểu, theo quy định của luật pháp. Khuyến khích dùng gạch trồng cỏ trong các bãi đậu xe, để giảm mật độ bê tông hóa, tăng khả năng thấm nước và tăng tính thẩm mỹ cho đô thị.

3. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình chuẩn bị kỹ thuật:

a. Nền xây dựng:

- Căn cứ vào các điều kiện tự nhiên và hiện trạng xây dựng, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, các điều kiện kỹ thuật.

+ Khu vực xây dựng mới trên nền đất đồi: cao độ nền từ (230.80m÷255.0m).

+ Phương án san không chế cốt từ 231m-254m, san thoải đều ra xung quanh quả đồi.

+ Độ dốc nền đắp nhỏ nhất $I_{\max}: \leq 0,004$.

+ Cân bằng khối lượng đào đắp, nguồn đất đắp là đất sỏi đỏ.

b. Thoát nước mưa

- Hệ thống: Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đô thị hoàn chỉnh, thoát riêng hoàn toàn với nước thải.

- Chế độ hoạt động của hệ thống thoát nước mưa chủ yếu theo chế độ tự chảy từ hệ thống cống thoát vào các vực xung quanh khu đô thị.

- Toàn khu vực lập quy hoạch được chia thành ba lưu vực thoát nước chính (lưu vực A, lưu vực B và lưu vực C). Lưu vực được phân chia theo dạng phân tán nhằm thoát nhanh và giảm thiểu kích thước của hệ thống thoát nước mặt.

+ Lưu vực A: lưu vực thuộc phía Đông Bắc của đồ án, hướng thoát nước mặt chính từ phía Tây - Đông Bắc sau đó thoát vào ao hồ nằm ở phía Đông Bắc của đồ án.

+ Lưu vực B: lưu vực thuộc phía Đông Nam của đồ án. Hướng thoát nước mặt chính theo hướng Tây-Đông Nam, thoát tự chảy vào vực sâu nằm phía Đông Nam.

+ Lưu vực C: lưu vực thuộc phía Tây Nam của đồ án. Hướng thoát nước mặt chính theo hướng Bắc- Nam, thoát tự chảy vào vực sâu nằm phía Nam của đồ án.

4. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình cấp nước

a. Nguồn nước:

- Nguồn nước dự kiến được lấy từ ống D250 chạy trên đường ĐT 741 từ nhà máy nước thị xã Phước Long cách khu vực quy hoạch khoảng 5 km. Nước sạch lấy trên ống D250 này được dẫn về bể chứa, sau đó sử dụng trạm bơm tăng áp (Công suất 2.200m³/ng.đ) bơm đến các nhu cầu dùng nước của toàn khu quy hoạch.

b. Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống thiết kế vòng khép kín và mạng cảnh cây đảm bảo cấp nước đến chân công trình.

- Đường ống có đường kính từ nhỏ Ø100mm phân phối dùng ống nhựa HDPE; đường ống Ø100 - Ø300 mm dùng ống gang.

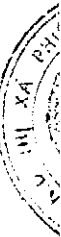
- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \text{Ø}100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính $\leq \text{Ø}100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Ống cấp nước được chôn trên vỉa hè với độ sâu chôn ống từ 0,5 đến 1,2 m

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính $\geq \text{Ø}100$ các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối; đường kính $\leq \text{Ø}100$ bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

c. Cấp nước cứu hỏa:



- Dọc theo các đường phố trên mạng ống cấp nước đô thị đặt các họng lấy nước chữa cháy trên các đường ống có $\varnothing \geq 100$ mm (trụ nổi). Các trụ cứu hoả được bố trí tại các ngã 3, 4 để thuận tiện cho xe khi vào lấy nước chữa cháy.

- Lưu lượng chữa cháy tính cho 1 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 15l/s, áp lực tại điểm bất lợi nhất lớn hơn 10m.

5. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

Tổng công suất thu gom và xử lý khoảng 1400m³/ngđêm

a. Giải pháp thiết kế

- Khu vực thiết kế quy hoạch được chia thành hai lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực I: nước thải một phần được thu về phía Tây Nam của khu vực theo độ dốc tự nhiên. Nước thải từ đây được tự chảy về trạm xử lý nước thải được dự kiến xử lý cho khu vực dân cư cũ và được đặt tại khu hành chính cũ.

+ Lưu vực II: là lưu vực chính, bao gồm toàn bộ khu vực còn lại. Nước thải từ các nhà chia lô, biệt thự, trung tâm hành chính, các cụm công nghiệp... được thu gom bằng các giếng thu, giếng thăm của tuyến cống và được dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại khu vực phía Đông Bắc của đồ án.

- Toàn bộ nước thải sẽ tập trung về trạm xử lý công suất 1.100m³/ngđ, vị trí nằm ở phía Đông Bắc của khu vực.

- Dây chuyền công nghệ trạm xử lý nước thải sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt TCVN 7222-2002 sẽ xả ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Hệ thống thoát nước dự kiến xây dựng là hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng) toàn bộ nước thải tập trung về trạm làm sạch để xử lý đạt loại B của TCVN 7222 - 2002, sau đó được xả ra môi trường và theo sơ đồ sau:

- Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm làm sạch nước thải → xả ra khu vực quy định

- Ghi chú: điều kiện bắt buộc là các nguồn thải từ các hộ dân cư, các công trình công cộng, dịch vụ, phải xử lý cục bộ phân. tiểu bằng bể tự hoại trước khi đầu nối vào mạng thu nước thải.

- Lựa chọn cống, độ dốc cống:

+ Đối với cống thoát nước từ trong các công trình công cộng ra đến cống bên ngoài dùng ống nhựa D =150 mm

+ Các tuyến cống chính thoát nước dùng cống tròn BTCT đường kính D300 đến D400 mm.

+ Đối với các tuyến nhánh thoát nước: Sử dụng cống D300 chiều sâu chôn cống đảm bảo đỉnh cống cách mặt trên của đường $\geq 0,7$ m.

+ Chiều sâu chôn cống:

+ Cống có cao độ đáy tối thiểu 0,5m trên vỉa hè và 0,7m dưới lòng đường.

- Khoảng cách các hố ga: trung bình 30m/ga.

- Độ dốc cống: $i = 1/D$ (D=mm là đường kính ống).

b. Chất thải rắn:

- Trong khu vực bố trí 1 trạm trung chuyển CTR, có diện tích 150m² được đặt tại vị trí thuận lợi cho việc thu gom và vận chuyển CTR.

- CTR được phân loại tại nguồn, gồm 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni lông, giấy...) sử dụng lại hoặc tái chế. CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả, các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, khu dân cư...) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Mỗi hộ dân, công trình công cộng tự phân loại CTR và lưu chứa trong các thùng rác, cuối mỗi ngày đổ trực tiếp lên xe thu gom CTR của Công ty môi trường đô thị (vào các giờ quy định) và vận chuyển đến tập kết tại các trạm trung chuyển CTR, từ đó đưa đi khu xử lý CTR của thị xã.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trong khu vực thiết kế sẽ xây dựng nhà vệ sinh công cộng tại những nơi tập trung.

6. Các yêu cầu về kỹ thuật và quản lý xây dựng cho công trình cấp điện.

Nhu cầu sử dụng điện: Tổng công suất cấp điện toàn khu: 13225KVA

a. Nguồn điện

Nguồn điện cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới 22KV qua các tuyến trung thế của trạm 110/22KV Phước Long. Điểm đầu cấp điện dự kiến thực hiện trên đường dây trung thế đi trên Tinh lộ ĐT741.

b. Lưới điện

Đường dây cấp điện trung thế 22kV:

- Phần đường dây trong khu đất quy hoạch sử dụng hệ thống cáp ngầm 24kV chống thấm dọc CU/XLPE/DSTA/PVC/WB-3x240mm² đi trong tuynel và hào cáp kỹ thuật.

- Đường dây trung thế đi mạch vòng vận hành hở, cấp điện cho các trạm biến áp bao gồm 2 mạch vòng:

+ Mạch vòng 1 cấp điện cho các trạm từ: TR-01 đến TR-10

+ Mạch vòng 2 cấp điện cho các trạm từ TR-11 đến TR-16

Đường dây cáp điện hạ thế 0,4kV:

- Cáp điện hạ áp cáp điện cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng là loại cáp ngầm được luồn trong ống PVC hoặc ống thép (với những đoạn đi qua đường giao thông) đi ngầm trong tuynel và hệ thống hào cáp. Cáp hạ áp từ trạm biến áp đến các tủ điện cáp điện cho các khu nhà biệt thự, các công trình công cộng bằng cáp ngầm chống thấm CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC.

c. Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng đường được cấp từ các trạm biến áp trong khu vực.

- Cáp điện cho hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC-4x25mm², CU/XPLE/PVC/DSTA/PVC- 4x16mm². Cáp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CU/XPLE/DSTA/PVC- 4x35mm².

- Toàn bộ các đường cáp trục này được đi ngầm trong hào cáp và luồn trong ống PVC đi ngầm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép.

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống cấp điện sinh hoạt và được điều khiển bật, tắt đèn bằng tủ điều khiển tự động.

- Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn cao áp 250W/220V, 150W/220V khoảng cách giữa các cột đèn (30-:35)m. Đèn được lắp trên cột thép côn liền cần mạ kẽm nhúng nóng cao 11m, 8m. Khung móng cột sử dụng loại M24x750x4 được gia công đồng bộ tại nhà máy.

- Chiếu sáng trang trí: Sử dụng đèn trang trí bóng Compact 4x26W cầu D400, đèn được lắp trên cột cao 3,87m. Đèn trang trí được bố trí trên giải phân cách giữa 2 làn đường, khoảng cách trung bình giữa các đèn là 20m.

- Hệ thống chiếu sáng đường trong khu vực được điều khiển bằng tủ điều khiển chiếu sáng.

- Điều khiển theo 3 chế độ:

+ Buổi tối: bật 100% số đèn

+ Về khuya: tắt bớt 1/2 số đèn

+ Sáng: tắt 1/2 số đèn còn lại.

7. Quy định về sắp xếp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Quy định phương thức tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Đường điện trung thế và hạ thế đi ngầm

+ Đường ống cấp nước sạch đi ngầm

+ Công thoát nước mưa bê tông cốt thép đi ngầm.

- + Công thoát nước thải đi ngầm
- + Đường cáp thông tin đi ngầm.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tổ chức xây dựng dọc phần đất hai bên đường xe chạy (vĩa hè) trong phạm vi đường đỏ và chạy song song với tim đường.
- Thứ tự sắp xếp hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tính từ bó vỉa trở vào ranh giới đường đỏ.

+ Đối với đường nội bộ:

Cột đèn+đường dây 0,4kV đặt ngầm

Công thoát nước mưa

Cây xanh

Cáp điện ngầm

Công thoát nước bản

Cáp thông tin liên lạc ngầm

Ống cấp nước

+ Đối với đường chính đô thị:

Cột đèn+đường dây 0,4kV đặt ngầm

Công thoát nước mưa

Cây xanh

Tuynen kỹ thuật (gồm cáp điện, thông tin liên lạc, cấp nước)

Công thoát nước bản

+ Trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước, đường ống đặt nông thi công sau, đường ống không áp thi công trước, đường ống có áp thi công sau....

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định về chỉ tiêu xây dựng

1. Khu trung tâm hành chính: 127.067 m²

Đất trung tâm hành chính bao gồm 08 khu đất, có tổng diện tích: 127.067 m² (có ký hiệu từ HC1 đến HC8 trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất).

a. Khu trung tâm HC1 đến HC4: 66.512 m².

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao tối đa : 4,0 tầng.

b. Khu đất bố trí cơ quan Thuế, Kho bạc và trụ sở các doanh nghiệp HC5 đến HC8: 60.555 m².

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao tối đa : 5,0 tầng.

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình hành chính

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đặc biệt phù hợp với từng nhóm, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Trong giai đoạn thiết kế cụ thể cần đề xuất tầng cao thống nhất toàn khu.

- Khoảng lùi của công trình hành chính đối với các đường phố có lộ giới từ 22m trở lên tối thiểu là 6m.

- Các công trình điểm nhấn cần được nghiên cứu xác định theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Công trình cần thể hiện được sự hoành tráng và trang trọng của khu hành chính.

- Các công trình hành chính cần được bố trí trên các trục đường giao thông chính.

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Mật độ cây xanh tối thiểu phải đảm bảo từ 30-40% diện tích đất. Cây xanh, sân vườn tham gia vào tổ chức không gian cây xanh chung của toàn khu đô thị. Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình bằng hệ thống tầng hầm, sân đỗ xe riêng, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại chung của công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom bằng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên sau đó được xe thu gom của đội công trình đô thị hoặc công ty môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố

thu cặn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

2. Khu trung tâm thương mại: 22.344 m²

- Mật độ xây dựng : 45%.

- Tầng cao tối đa : 5,0 tầng.

- Đất trung tâm thương mại bao gồm 03 khu đất, có tổng diện tích: 22.344m² (có ký hiệu từ TM1 đến TM3 trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình thương mại

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đặc biệt phù hợp với từng nhóm, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Trong giai đoạn thiết kế cụ thể cần đề xuất tầng cao thống nhất toàn khu.

- Khoảng lùi của công trình thương mại đối với các đường phố có lộ giới từ 22m trở lên tối thiểu là 6m.

- Các công trình điểm nhấn cần được nghiên cứu xác định theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Công trình cần thể hiện được sự hoành tráng và trang trọng của khu hành chính.

- Các công trình hành chính cần được bố trí trên các trục đường giao thông chính.

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Mật độ cây xanh tối thiểu phải đảm bảo từ 30-40% diện tích đất. Cây xanh, sân vườn tham gia vào tổ chức không gian cây xanh chung của toàn khu đô thị. Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình bằng hệ thống tầng hầm, sân đỗ xe riêng, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại chung của công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom bằng hệ

thống thu gom rác cho từng đơn nguyên sau đó được xe thu gom của công ty môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

3. Khu trung tâm văn hóa: 30.962 m²

- Mật độ xây dựng : 40%.

- Tầng cao tối đa : 3,0 tầng.

- Đất trung tâm văn hóa thể dục thể thao bao gồm 01 khu đất, có tổng diện tích: 32.093m² (có ký hiệu từ VH trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình văn hóa thể dục thể thao

- Khi thiết kế, xây dựng các công trình phải tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc và kỹ thuật đô thị như: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Chiều cao các công trình trong khu vực cần được xem xét cụ thể và có ý kiến thoả thuận của cơ quan quản lý, được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong khuôn viên đất của công trình phải bố trí đủ bãi đỗ xe, sân bãi phục vụ riêng cho công trình theo quy định hiện hành.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đặc biệt phù hợp với từng nhóm, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng người khuyết tật.

- Khoảng lùi của công trình công cộng đối với các đường phố có lộ giới từ 22m trở lên tối thiểu là 6m.

- Các công trình điểm nhấn cần được nghiên cứu xác định theo các hướng, tầm nhìn khác nhau.

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Mật độ cây xanh tối thiểu phải đảm bảo từ 30-40% diện tích đất. Cây xanh, sân vườn tham gia vào tổ chức không gian cây xanh chung của toàn khu đô thị. Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

- Các công trình văn hoá, dịch vụ cần được bố trí trên các trục đường giao thông chính theo các cấp dịch vụ.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình bằng hệ thống tầng hầm, sân đỗ xe riêng, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại chung của công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom bằng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên sau đó được xe thu gom của công ty môi trường vận chuyên đến khu xử lý rác của Thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường).

- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

4. Khu giáo dục: 33.373m²

- Mật độ xây dựng : 35%.

- Tầng cao tối đa của trường học : 2,0 - 3,0 tầng.

- Tầng cao tối đa của nhà trẻ : 2,0 tầng.

- Đất giáo dục bao gồm 02 khu đất, có tổng diện tích: 33.373m² (có ký hiệu TH, NT trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình giáo dục

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đặc biệt phù hợp với từng nhóm học, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng là học sinh khuyết tật (nếu có).

- Trong khuôn viên của các công trình bố trí đủ sân bãi thể dục thể thao, cây xanh và sân chơi cho học sinh.

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Mật độ cây xanh tối thiểu phải đảm bảo từ 30-40% diện tích đất. Cây xanh, sân vườn tham gia vào tổ chức không gian cây xanh chung của toàn khu đô thị. Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

- Các công trình giáo dục cần được bố trí yên tĩnh, không gian phù hợp với nhu cầu của đối tượng.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được tập kết tại 1 điểm trong công trình, cuối ngày và được thu gom vận chuyển bằng xe thu gom của các đơn vị thu gom vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cần và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

- Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp riêng cho các công trình công cộng theo quy hoạch, cáp điện hạ áp bố trí đi ngầm dọc theo hệ đường cáp đến tủ công tơ riêng cho từng công trình.

5. Khu đất bảo tồn đường băng sân bay: 1.735m²

- Mật độ xây dựng : 15%.

- Tầng cao tối đa : 2,0 tầng.

- Đất bảo tồn đường băng sân bay bao gồm 01 khu đất, có tổng diện tích: 1.735m² (có ký hiệu DBT trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình giáo dục

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho đối tượng là học sinh khuyết tật (nếu có).

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Mật độ cây xanh tối thiểu phải đảm bảo từ 30-40% diện tích đất. Cây xanh, sân vườn tham gia vào tổ chức không gian cây xanh chung của toàn khu đô thị. Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh ô đất. Rác thải được tập kết tại 1 điểm trong công trình, cuối ngày và được thu gom vận chuyển bằng xe thu gom của các đơn vị thu gom vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

- Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp riêng cho các công trình công cộng theo quy hoạch, cấp điện hạ áp bố trí đi ngầm dọc theo hè đường cấp đến tủ công tơ riêng cho từng công trình.

6. Khu đất công nghiệp: 28.098m²

- Mật độ xây dựng : 65%.

- Tầng cao tối đa : 1,0 tầng.

- Đất công nghiệp bao gồm 01 khu đất, có tổng diện tích: 28.098m² (có ký hiệu CN trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất)

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho công trình công nghiệp

- Khi thiết kế xây dựng công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... Nếu cần điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hình thức công trình phải đẹp và đảm bảo hài hoà với các công trình lân cận, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho khu trung tâm công cộng của khu dân cư.

- Khoảng lùi của công trình đối với các đường phố có lộ giới từ 22m trở lên tối thiểu là 6m.

- Phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người và hàng ra vào công trình và chỗ để xe. Có không gian lớn tập trung người và xe.

- Cây xanh sân vườn được bố trí sao cho có thể kết hợp được với các khu cây xanh khác tạo sự thông thoáng.

~~- Bố trí công trình công nghiệp nhẹ và có mức độ ô nhiễm môi trường không ảnh hưởng đến các khu vực khác.~~

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Nước thải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại chung của công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom bằng hệ thống thu gom rác cho từng đơn nguyên sau đó được xe thu gom của đơn vị thu gom vận chuyển đến khu xử lý rác của Thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)

- Nước mưa được thoát vào hố thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính thông qua trạm bơm, bể chứa.

7. Đất khu ở: 303.696 m²

a. Nhà biệt thự đơn lập

- Mật độ xây dựng cho nhà biệt thự : 55%.
- Tầng cao tối đa cho nhà biệt thự : 1-3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng tối thiểu : 3m
- Đất biệt thự có tổng diện tích : 35.338m².

b. Nhà biệt thự song lập

- Mật độ xây dựng cho nhà song lập : 70%.
- Tầng cao tối đa cho nhà song lập : 1-3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng tối thiểu : 3m
- Tổng diện tích : 26.481m².

c. Nhà liền kề

- Mật độ xây dựng : 85%.
- Tầng cao tối đa : 01-04 tầng.
- Chỉ giới xây dựng : 3m

- Tổng diện tích : 155.721m² .

d. Nhà phố thương mại

- Mật độ xây dựng : 100%.

- Tầng cao tối đa : 01-04 tầng.

- Tổng diện tích : 74.950m².

e. Nhà khu tái định cư

- Mật độ xây dựng : 85%.

- Tầng cao tối đa : 01-04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng : 3m

- Tổng diện tích : 11.207m² .

f. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho khu nhà ở

- Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

- Hình thức kiến trúc dân tộc hiện đại gây được ấn tượng tốt song phải hài hoà với công trình xung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2,5 mét, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, trên một cách nhìn tổng thể của 1 lô nhà. Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

- Ban công được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ các sàn của các công trình phải thống nhất.

- Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và từng ô đất.

Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho khu nhà biệt thự:

+ Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.

+ Cây xanh sân vườn của các lô đất nhất thiết phải được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung của khu biệt thự.

+ Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian cơ bản trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.

+ Hạn chế đến mức tối đa hàng rào bằng tường gạch, khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh và các kiến trúc nhỏ.

Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho khu nhà liền kề:

- + Khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.
- + Cây xanh sân vườn của các lô đất nhất thiết phải được thiết kế để tham gia vào tổ chức cảnh quan chung của khu liền kề.
- + Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian cơ bản trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.
- + Hạn chế đến mức tối đa hàng rào bằng tường gạch, khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh và các kiến trúc nhỏ.
- + Thống nhất phong cách kiến trúc, màu sắc, chiều cao, quy hoạch biển quảng cáo cho từng cụm dãy nhà.

Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho khu nhà phố thương mại:

- + Không có khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ.
- + Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình cũng cần phải coi như một phần không gian cơ bản trong tổng thể không gian kiến trúc của cả khu.
- + Không xây dựng hàng rào.
- + Thống nhất phong cách kiến trúc, màu sắc, chiều cao, quy hoạch biển quảng cáo cho từng cụm dãy nhà.

Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Thiết kế hệ thống giao thông và đường vào nhà đảm bảo tiếp cận thuận tiện đến chân các công trình trong toàn khu, tại các vị trí vào nhà thiết kế hạ thấp bó vỉa, các đường nhánh cắt tiếp cận đến các nhóm nhà độc lập có bố trí các điểm quay xe theo tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu phòng cháy và chữa cháy theo quy định.
- Trong từng công trình có bố trí gara và chỗ đỗ xe riêng không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.
- Nước thải được xử lý sơ bộ từ bể tự hoại trong mỗi công trình sau đó thoát vào hệ thống cống thu gom bố trí dọc theo hè đường giao thông trước các dãy nhà. Từ đó tập trung thoát về hệ thống thu gom khu vực. Rác thải được thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe thu gom chuyển đến 1 điểm tập kết chung cho các nhóm nhà thấp tầng và từ đây có xe vận chuyển đến khu xử lý rác của thị xã (theo hợp đồng với các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường)
- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.
- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống dịch vụ bố trí trước các dãy nhà thông qua các đồng hồ nước cho từ công trình.

- Nguồn cấp điện được lấy từ các trạm biến thế riêng cho từng nhóm các khu nhà biệt thự. Cấp điện đến từng công trình được lấy từ tủ phân phối công tơ đặt trước các dãy nhà, phân phối cho từ 6-8 hộ, cấp điện cấp đến chân công trình bố trí đi ngầm dưới hè đường giao thông.

8. Đất Khu công viên cây xanh, quảng trường, mặt nước: 61.542m²

- Đất cây xanh khu vực – bãi đỗ xe bao gồm 34 lô đất, có tổng diện tích: 61.542m² (Có ký hiệu từ CX1 đến CX34 trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất) bao gồm:

8.1 Đất Quảng trường có ký hiệu CX15, CX16, CX17:

Quảng trường nằm phía trước khu trung tâm hành chính thị xã tiếp giáp trực chính ĐT741, đây là điểm nhấn của trục không gian đô thị và của cả khu vực. Mật độ xây dựng, chiều cao của các công trình như biểu tượng chính, hồ nước, khu trưng bày chứng tích chiến tranh... phải được phê duyệt kiến trúc chi tiết.

8.2 Đất công viên cây xanh, mặt nước ký hiệu từ CX1 đến CX14 và CX18 đến CX34:

a. Các yêu cầu về kiến trúc và quản lý xây dựng cho khu công viên cây xanh, quảng trường, mặt nước.

- Chức năng sử dụng đất: Cây xanh, quảng trường, vườn hoa, sân chơi cho trẻ em, đường dạo, sân tập thể dục thể thao, bãi đỗ xe.

- Việc xây dựng, khai thác và sử dụng trên ô đất phải tuân thủ theo đúng Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Là điểm cây xanh, thể dục thể thao, nghỉ ngơi vui chơi giải trí của nhân dân. Khi thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo, các công trình dịch vụ thể thao vui chơi giải trí. Bố trí cây xanh bóng mát, cây cảnh (Lựa chọn cây có hoa thơm đáng đẹp, đủ các mùa và màu sắc phong phú, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu của khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và không nguy hiểm đối với con người) tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho khu đô thị và các khu vực lân cận.

- Hình thức tổ chức cây xanh sân vườn: chủ yếu là các thảm cỏ, các loại cây bụi thấp kết hợp kiến trúc nhỏ phục vụ dịch vụ ở. Đường dạo và các vật liệu lát phải tạo được nét mềm mại, tự nhiên. Sử dụng các loại vật liệu đơn giản như gạch nung, gạch xi măng, sỏi cuội, lá gồi, ngói âm dương, gỗ cảnh... để tổ chức các công trình kiến trúc nhỏ.

- Hàng rào sử dụng ngăn cách có tính ước lệ bằng các loại cây cắt xén, thảm cỏ, cây cảnh, tạo sự thông thoáng nối kết giữa các không gian viên cây xanh.

- Các công trình trong khu cây xanh phải phù hợp với không gian và cảnh quan xung quanh, chủ yếu là phục vụ cho nhu cầu vui chơi giải trí của người dân và phải được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Dọc các tuyến đường trồng cây có tán rộng, nhiều bóng mát, kết hợp trồng cây thảm cỏ, cây cảnh, cây bụi tạo ra cảnh quan đẹp cũng như tạo vi khí hậu cho khu vực. Đối với hè 3m trồng cây 1 bên, với hè >6m bố trí trồng cây cả hai bên. Cây trồng cách mép bó vỉa 1,2-1,5m. Khoảng cách trung bình giữa các cây là 7-12m.

b. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, điểm đỗ xe thuận tiện,.
- Khi thiết kế cụ thể phải đảm bảo hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo, bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp với sân luyện tập, sân chơi, tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư.
- Bố trí hệ thống thùng rác công cộng, các điểm vệ sinh công cộng theo tiêu chuẩn đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu cây xanh.

Điều 8. Thiết kế đô thị

1. Nguyên tắc thiết kế
 - Gắn kết với tổng thể đô thị.
 - Thống nhất hình thái kiến trúc toàn đô thị.
2. Cấu trúc đô thị
 - Khu trung tâm hành chính được tổ chức với không gian mở công cộng tập trung ở phía trước công trình tiếp giáp với đường ĐT741.
 - Khu đô thị mới được tổ chức với không gian mở công cộng tập trung tại trung tâm tạo thành lõi.
 - Khu trung tâm thương mại được bố trí ngay mặt đường chính.
 - Trục không gian chính là tuyến giao thông chính ĐT 741.
3. Quảng trường Điểm nhấn trục không gian đô thị
 - Quảng trường nằm phía trước khu trung tâm hành chính thị xã phía Bắc đường ĐT741.
 - Điểm nhấn:
 - + Điểm nhấn và xác định không gian là trung tâm hành chính về phía Bắc đường ĐT 741.
 - + Điểm nhấn cửa ngõ phía Đông là khối doanh nghiệp.
 - + Điểm nhấn cửa ngõ phía Tây là Trung tâm thương mại.
 - + Trục không gian đô thị

- + Trục không gian chính đô thị nằm dọc đường ĐT741.
- + Trục không gian phụ là các trục vuông góc với đường ĐT741 tiếp cận vào các khu ở.

4. Cấu trúc đơn vị ở

- Khu ở được chia làm 04 không gian ở với cấu trúc riêng khác biệt.
- Tạo sự đa dạng cho khu nhà ở với các loại hình nhà ở liền kề, nhà biệt

thự.

- Tổ chức các nhà ở theo hướng thuận tiện với hướng gió tốt và hướng nhìn tốt, gió Đông và gió Tây.

- Tổ chức thành các cụm nhóm ở an ninh và khép kín, có không gian mở cây xanh nằm tại trung tâm.

5. Kích thước tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở

- + Nhà biệt thự song lập : 180-200m²
- + Nhà biệt thự đơn lập : 300-450m²
- + Nhà phố thương mại : 200-260m²
- + Nhà liền kề : 80-200m²

6. Mật độ xây dựng tối đa

- Để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường, đảm bảo thẩm mỹ đô thị, các công trình cần có không gian mở để lấy ánh sáng và thông gió.

- + Trung tâm phức hợp tối đa 40-50%
- + Trung tâm công cộng tối đa 20-40%
- + Nhà biệt thự song lập : 70%.
- + Nhà biệt thự đơn lập : 55%.
- + Nhà phố thương mại : 100%.
- + Nhà liền kề : 85%.

7. Hàng rào

- Trừ trường hợp đặc biệt, hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ theo các yếu tố sau:

+ Chiều cao tối đa hàng rào là 2,5m

+ Phần tường rào phía trước, từ dưới 0,6m xây đặc, phần trên 0,6m phải được thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng tối thiểu phải chiếm 60% diện tích mặt tường rào.



+ Có thể sử dụng hình thức tường rào xanh, tường rào mềm,...cho các không gian cao cấp

8. Vạt góc và bán kính cong tại các giao lộ

- Góc vạt giao lộ tại các giao lộ là 5x5m mỗi bên.
- Bán kính cong tại các giao lộ là $R \geq 8m$.

9. Hè phố

- Hè phố (vía hè) là phần đất thuộc lộ giới của các tuyến phố.
- Trong mọi trường hợp, không được lấn chiếm, xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng hè phố.
- Khi có yêu cầu sửa chữa, làm đẹp mặt hè phố (không thay đổi cao độ mặt nền) phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý lòng lề đường.

10. Quy định về cao trình, số tầng, và chiều cao tầng

a. Cao trình

- Nhà biệt thự, liền kề, nhà phố: Cao độ nền nhà phải hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,15m, cao độ vỉa hè hơn cao độ lòng đường tối thiểu là 0,20m.

b. Chiều cao tầng

- Trung tâm phức hợp cao 02-05 tầng.
- Khu trung tâm văn hóa y tế giáo dục cao 02 – 03 tầng
- Khu công viên vui chơi giải trí cao 01 tầng
- Nhà phố thương mại, nhà liền kề cao 1-4 tầng.
- Nhà biệt thự song lập, nhà biệt thự đơn lập cao 1-3 tầng.

c. Màu sắc

- Sử dụng màu sắc hài hòa, máu sáng, Tránh dùng các mảng lớn màu tối như đen, bóng chói...

11. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới xây dựng cụ thể cho từng thể loại công trình được xác định như sau:

4.1	Nhà ở biệt thự, biệt thự song lập	m	3
4.2	Nhà phố thương mại	m	0
4.3	Nhà liền kề	m	3
4.4	Công trình dịch vụ công cộng	m	6

12. Cây xanh đô thị

- Hệ thống cây xanh trong khu dân cư được chia làm các loại hình sau :
- + Cây xanh công cộng tập trung tại khu vực trung tâm của đô thị.
- + Cây xanh công cộng đơn vị ở có dạng là lõi trung tâm của mỗi cụm/ cộng đồng ở.
- Để đảm bảo an toàn và thuận tiện giao thông, cự ly hàng cây xanh phải cách khoảng 7-12m, vị trí mỗi cây trên vỉa hè là giáp ranh giữa 02 căn nhà.

Chương III **QUY ĐỊNH RIÊNG**

Điều 9. Các quy định về dãy phố

1. Quy định về kích thước dãy phố

- Chiều dài các dãy phố thông thường từ 150 – 180m (từ chỉ giới đường đỏ xa nhất của hai cạnh đối diện trong một lô phố).
- Chiều rộng của lô phố 40-60m (tính từ chỉ giới đường đỏ gần nhất của hai cạnh đối diện trong một lô phố)

2. Quy định về kích thước các dãy nhà

- Trong một dãy phố, các dãy nhà biệt thự được ngăn cách với nhau bằng dải cây xanh có chiều rộng từ 4,0m - 5,0m.

3. Quy định áp dụng cho công trình công cộng

- Độ cao công trình được căn cứ theo tiêu chuẩn xây dựng và quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
- Các công trình sẽ được thỏa thuận về kiến trúc quy hoạch với Sở Xây dựng sau khi có dự án đầu tư cụ thể.

- Vườn hoa – cây xanh của các công trình công cộng:

+ Việc trồng cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (Không trồng cây dễ gãy, đổ).

+ Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc).

- + Giao thông nội bộ:



+ Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật, chất lượng mặt đường và tuân thủ bản vẽ thiết kế sân vườn nhằm tạo vẻ mỹ quan cho công trình.

+ Giao thông nội bộ trong khuôn viên các công trình công cộng phải thông suốt và tuân thủ các yêu cầu về chữa cháy, thoát hiểm,..... không chông chéo, phức tạp gây cản trở khi có sự cố xảy ra.

Điều 10. Nguyên tắc quản lý quy hoạch - Xây dựng theo các phân khu chức năng- Hạ tầng kỹ thuật – Kiến trúc không gian đô thị - Quản lý sử dụng đất và xây dựng

1. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống đường giao thông - Hệ thống cấp nước sạch, thoát nước mưa - Hệ thống thoát nước thải – Hệ thống điện – Hệ thống thông tin liên lạc đều hạ ngầm dưới đất phải thiết kế kỹ thuật theo 2 bước:

+ Bước 1: Thiết kế cơ sở lập dự án đầu tư cho toàn dự án.

+ Bước 2: Thiết kế thành phần chi tiết theo phân kỳ đầu tư của dự án đã được phê duyệt.

- Toàn bộ thiết kế, lập dự toán cho các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo nguyên tắc đồng bộ, hiện đại, tiết kiệm, khoa học và tuân thủ quy hoạch tổng thể của thị xã Phước Long. Kết nối được với cơ sở hạ tầng chung của thị xã bên ngoài dự án.

2. Đối với kiến trúc không gian của toàn dự án

- Đối với những tổ chức cá nhân có nhu cầu xây dựng thì có thể thiết kế theo công năng sử dụng nhưng phải đảm bảo khoảng lùi, cốt cao độ, chiều cao tầng, chiều cao công trình và phù hợp quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc.

- Kiến trúc phải mang tính hiện đại, công năng sử dụng cao, màu sắc công trình dãy phố phù hợp với tính dân tộc, truyền thống tạo điểm nhấn cho từng dãy phố.

- Chiều cao, khoảng lùi, cây xanh của công trình phải đảm bảo đúng quy chuẩn quy định với chức năng thông thoáng, xanh sạch phù hợp với tiêu chí đô thị loại III.

3. Quản lý sử dụng đất và xây dựng trong dự án:

a. Quản lý sử dụng đất:

- Tất cả các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân được giao đất, trúng đấu giá đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá hoặc thuê đất trong dự án đều phải thông báo với Ban QLDA TTHC và khu đô thị mới thị xã Phước Long để giám sát về việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn luật đất đai quy định kể từ ngày được giao đất, đúng ranh giới, đúng diện tích, các quy định khác tại quy chế này và quy định pháp luật hiện hành. Ban QLDA TTHC và khu đô thị mới thị xã Phước Long có trách nhiệm liên hệ, phối hợp, chịu sự hướng dẫn

chỉ đạo của phòng TN&MT thị xã về chuyên môn đối với lĩnh vực đất đai để thực hiện đúng chức năng của mình theo quy định.

- Phòng Tài chính – Kế hoạch chủ trì tham mưu UBND thị xã trong công tác đấu giá đất thuộc dự án Trung tâm hành chính và khu đô thị mới.

- Phải có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền.

- Phải có biên bản bàn giao ranh giới và diện tích lô đất ngoài thực địa của Ban QLDA xây dựng TTHC và khu Đô thị mới.

- Phải có đầy đủ chứng từ thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Được cấp giấy CNQSD Đất theo quy định pháp luật hiện hành.

- Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật hiện hành.

b. Quản lý xây dựng:

Các đối tượng thuộc điều 2 quy chế này khi tiến hành xây dựng công trình phải có các điều kiện sau:

- Phải có giấy CNQSD đất hoặc quyết định giao đất.

- Phải có hồ sơ thiết kế và giấy phép xây dựng của cấp thẩm quyền cấp.

- Có biên bản bàn giao cao độ nền nhà, mốc tọa độ được phép xây dựng (khoảng lùi trước, lùi sau, khuôn viên, hàng rào, chiều cao công trình).

- Bắt buộc phải làm hầm tự hoại, có đầu nối thoát ra hệ thống nước thải chung.

- Có hồ sơ hoàn công công trình xây dựng là căn cứ cấp quyền sở hữu công trình.

- Riêng đối với các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp cá nhân có nhu cầu xây dựng từ 02 lô đất trở lên thì thuê tư vấn thiết kế độc lập tự thiết kế nhưng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Thiết kế kiến trúc phải phù hợp với cảnh quan, mỹ thuật và kỹ thuật của khu chức năng quy hoạch.

+ Trước khi thẩm định và cấp phép xây dựng phải có văn bản thống nhất về mặt kiến trúc của công trình với phòng Quản lý đô thị.

- Quá trình thi công xây dựng công trình phải đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, bảo quản giữ gìn các công trình công cộng (via hè, cây xanh...), công trình đã làm trước. Nếu vi phạm để xảy ra hư hỏng, thiệt hại thì phải bồi thường lại nguyên trạng và sẽ bị xử phạt vi phạm theo quy định hiện hành.

- Vật liệu, xây dựng khuyến khích loại vật liệu không nung nhất là đối với các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp theo quy định của Bộ xây dựng.

Điều 11. Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện

- UBND thị xã Phước Long giao phòng Quản lý đô thị kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm hành chính và

Khu đô thị mới thị xã Phước Long tại phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Ban QLDA XD TTHC và khu đô thị mới chấp hành sự lãnh đạo, chỉ đạo của UBND thị xã và tham mưu cho UBND thị xã các giải pháp thực hiện dự án đúng thời gian tiến độ, đạt hiệu quả, đảm bảo chất lượng công trình, mỹ thuật công trình tương xứng với đô thị loại III, như mục tiêu của dự án đã đề ra.

- Ban QLDA XD TTHC và khu đô thị mới trực tiếp hướng dẫn, giám sát và yêu cầu các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân xây dựng trong dự án thực hiện đúng quy hoạch, đúng thiết kế, đảm bảo mỹ thuật và bảo vệ môi trường đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- UBND phường Long Phước có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan ban ngành trong việc thực hiện quy chế này được quy định tại thông tư liên tịch số 20/2008/TTLT-BXD-BNV ngày 16/12/2008.

- Ngoài những quy định trong Quy chế này, việc quản lý xây dựng đối với các công trình trong ranh giới Khu trung tâm hành chính và Khu đô thị mới thị xã Phước Long, còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Sửa đổi bổ sung, điều chỉnh

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung của quy chế này phải được Ủy ban nhân dân thị xã xem xét, quyết định.

- Việc quy định mật độ xây dựng, chiều cao của các công trình tại khu chức năng trong khu vực quy hoạch khác với quy định này do UBND thị xã xem xét quyết định trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

Điều 13. Xử lý vi phạm

- Mọi đối tượng, hành vi vi phạm các điều khoản của quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Hiệu lực thi hành

Quy chế này được phổ biến công khai bằng phương tiện thông tin đại chúng và gửi tới các đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia đầu tư, xây dựng dự án dự án TTHC và KĐTMT thị xã Phước Long được biết để thực hiện.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

29



Mai Xuân Cường