

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1593/QĐ-UBND

Đồng Phú, ngày 27 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch
chi tiết xây dựng khú dân cư Thái Thành - Thuận Lợi**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày
17/6/2020;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng
về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây
dựng;

Căn cứ Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh
Bình Phước về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Thái Thành
– Thuận Lợi;

Căn cứ Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 23/8/2013 của UBND huyện
Đồng Phú về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới, xã Thuận
Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 22/03/2021 của UBND
huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu
dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Căn cứ Thông báo số 460/TB-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh về
việc dành quỹ đất ở tại các dự án xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh
để thực hiện nhà ở xã hội và các chương trình an sinh xã hội;

Căn cứ Công văn số 1586/SXD-QLN ngày 15/6/2021 của Sở Xây dựng về
việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thái Thành
– Thuận Lợi;

Căn cứ Công văn số 2250/SXD-QLN ngày 11/8/2021 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi (lần 2);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 420/TTr-KTHT ngày 17/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi, với các nội dung sau:

- 1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành.
- 3. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch:**
 - a. Phạm vi ranh giới: Khu đất tọa lạc tại xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và có tứ cận giáp ranh:
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường ĐT.741.
 - Phía Tây giáp: Đất trồng cao su, điều.
 - Phía Tây Nam: Giáp với ranh quy hoạch Khu dân cư Thái Công - Thuận Lợi.
 - Phía Nam giáp: Đất trồng cao su, điều.
 - Phía Bắc giáp: Đất trồng cao su, điều.
 - b. Quy mô diện tích: 81.793,8m².
 - c. Quy mô dân số: Khoảng 850 người.
- 4. Phương án quy hoạch sử dụng đất:**
 - Chọn đường trục chính khu vực vào khu quy hoạch kết nối khu dự án với đường ĐT.741 có lộ giới 20m và 17m, trên cơ sở đó đề xuất các tuyến đường nội bộ khu dân cư có lộ giới 13m bố trí bám theo địa hình và định hướng phát triển nhà ở liên kế theo hướng tập trung. Khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh bố trí tập trung ở các điểm nhân của khu dân cư tạo cảnh quan kiến trúc khu vực, phục vụ thuận tiện cho dân cư của dự án và dân cư lân cận đang sinh sống gần khu vực dự án.
 - Trong khu quy hoạch bố trí các khu chức năng chính như sau:
 - + Đất ở, với diện tích 37.101,2m², chiếm 45,36% diện tích khu đất quy hoạch.
 - + Đất công cộng, dịch vụ, với diện tích 4.123,1m², chiếm 5,04% diện tích khu đất quy hoạch.
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí cấp nước, xử lý nước thải, với diện tích 121m², chiếm 0,15% diện tích khu đất quy hoạch.
 - + Đất công viên cây xanh, với diện tích 4.395,8m², chiếm 5,37% diện tích khu đất quy hoạch.
 - + Đất hạ tầng giao thông trong khu dân cư, với diện tích 34.331,10m²,

chiếm 41,97% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã), với diện tích 1.721,6m², chiếm 2,11% diện tích khu đất quy hoạch

Bảng 1. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	37.101,20	45,36
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	4.123,10	5,04
4	Đất cây xanh	4.395,80	5,37
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	121	0,15
5	Đất giao thông	34.331,10	41,97
6	Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã)	1.721,60	2,11
	Tổng cộng	81.793,80	100

5. Quy hoạch không gian kiến trúc:

5.1. Đối với đất xây dựng nhà ở liên kế:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 40%.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2021.
- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất).

5.2. Đối với đất xây dựng thương mại, dịch vụ:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1- 4 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 20%.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2021.
- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m chỉ giới đường đỏ (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất).

5.3. Đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.

5.4. Đối với đất cây xanh:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.
- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a. Trong khu quy hoạch thiết kế đường trục chính khu quy hoạch N1A, N1 (nối từ đường hiện hữu đến đường D4) là tuyến đường kết nối khu dự án với đường ĐT.741 và đường hiện hữu, có lộ giới 17-20m. Quy mô quy hoạch:

- Tuyến đường N1A (dài 106m):
 - + Lộ giới đường: 20m.
 - + Mặt đường rộng: 9m.
 - + Vĩa hè mỗi bên rộng: 5.5m x 02 bên.
- Tuyến đường N1 (dài 464m) :
 - + Lộ giới đường: 17m.
 - + Mặt đường rộng: 9m
 - + Vĩa hè mỗi bên rộng: 4m x 02 bên.
 - + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

b. Các tuyến đường nội bộ: N3 (dài: 624m), D1 (dài: 203m), D3 (dài: 116m), D5 (dài: 163m), D6 (dài: 269m) có lộ giới 13m nhằm kết nối các dãy nhà liên kế, nhà ở xã hội, công cộng và hạ tầng trong khu dân cư. Quy mô quy hoạch như sau:

- + Lộ giới đường: 13m.
- + Mặt đường rộng: 7m
- + Vĩa hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.
- + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

c. Trục đường chỉ nhằm mục đích lưu thông nội bộ phục vụ lưu thông trong khu dân cư có lộ giới 13m, N2 (dài: 442m). Quy mô thiết kế:

- + Mặt đường rộng: 7m
- + Vĩa hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.
- + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

d. Quy hoạch đường thoát hiểm giữa các dãy nhà liên kế, nhà ở xã hội, có lộ giới là 3 m.

Bảng 2. Thống kê các tuyến đường giao thông chính, nội bộ kết nối các khu chức năng chính của khu dân cư:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)			
				Vĩa hè	Mặt đường	Vĩa hè	Lộ giới
1	Đường N1A	106	3-3	5.5	9	5.5	20
2	Đường N1	464	2-2	4	9	4	17
3	Đường N2	442	1-1	3	7	3	13

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)			
				Via hè	Mặt đường	Via hè	Lộ giới
4	Đường N3	624	1-1	3	7	3	13
5	Đường D1	203	1-1	3	7	3	13
6	Đường D3	116	1-1	3	7	3	13
7	Đường D5	163	1-1	3	7	3	13
8	Đường D6	269	1-1	3	7	3	13
Tổng Cộng		2387					

6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch. Phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong toàn khu vực quy hoạch cân bằng, tức là chỉ san ủi trong mặt bằng mà không phải chở đất từ nơi khác đến. Dốc theo hướng dốc tự nhiên từ Đông Nam qua Tây Bắc.

Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế:

+ Quy hoạch chiều cao nâng cốt cao độ tránh ngập lụt trong mùa mưa lũ, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường phù hợp với chức năng ở của khu vực thiết kế.

+ Tạo cảnh quan đẹp cho khu dân cư, địa hình thuận lợi trong việc bố trí, xây dựng công trình.

+ Hạn chế khối lượng san lấp quá lớn, bám sát địa hình tự nhiên.

- Thoát nước mưa được thiết kế theo hướng dốc của địa hình tự nhiên từ Đông Nam sang Tây Bắc. Lượng nước mưa được thu gom dọc trên các trục đường theo hướng dốc tự nhiên đổ về suối cạn hiện hữu phía Tây Bắc khu quy hoạch. Chủ đầu tư thực hiện đầu tư cải tạo hệ thống Suối cạn trong khu dân cư và suối hiện hữu đầu nối với hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo tránh ngập cục bộ khu vực dự án và các hộ dân cư sinh sống hiện hữu.

- Hệ thống đường ống thoát nước mưa dùng cống tròn bê tông ly tâm đúc sẵn hoặc tương đương, cống đặt dưới vỉa hè có đường kính thoát nước D800 – D1000. Trên đường cống thoát nước bố trí các hố ga thu nước mưa, hố ga đặt tại các giao điểm của ống thoát hoặc tại vị trí ống đổi hướng và trên tuyến ống cứ khoảng 30-40m bố trí một hố ga để phục vụ công tác nạo vét và quản lý thu gom nước mưa. Hố ga được thiết kế là loại hố ga ngăn mùi để đảm bảo vệ sinh môi trường và hạn chế mùi hôi trong khu dân cư.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên đường ĐT.741. Nguồn cấp nước từ Chi nhánh cấp nước Phú Riềng - Công ty Cao su Phú Riềng.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE D63, D110 và D300 để cung cấp nước, bố trí ngầm chạy dọc dưới vỉa hè tuyến đường N1A, D5, N3, D6 và đường thoát hiểm giữa các dãy nhà liên kế, xã hội; tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước ổn định và đều cho khu quy hoạch. Tại những điểm thấp nhất trên mạng lưới đường ống bố trí van xả cạn. Van xả khí bố trí tại những điểm cao nhất của tuyến ống để đảm bảo nguồn nước ổn định, tránh tình trạng tắc nghẽn.

- Dọc theo các tuyến đường ống cấp nước, bố trí trụ cứu hoả có đường kính tối thiểu D100 kiểu nổi có bán kính phục vụ không quá 75m để cấp nước cho xe cứu hoả khi có cháy với áp lực tự do cần thiết tại điểm bất lợi nhất không dưới 10m cột nước. Trụ nước chữa cháy thường bố trí ở những vị trí ngã ba hay ngã tư đường và khi bố trí trên vỉa hè ở hai bên đường xe chạy, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ nguồn điện hiện hữu trên đường ĐT.741. Trong khu quy hoạch sẽ xây dựng một trạm biến áp trên vỉa hè của tuyến đường N1A, sau đó được đầu nối hệ thống cấp điện cho toàn khu dân cư.

- Các tuyến đường điện được bố trí dọc theo các cột điện được đặt trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.

- Đèn đường sử dụng trong khu quy hoạch là loại đèn Năng lượng mặt trời 100W, đặt cao cách mặt đường từ 8 đến 10 mét.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Hướng thoát nước theo hướng dốc của địa hình. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế sẽ sử dụng các đường ống HDPE D200mm với độ dốc nhỏ nhất $i=0,0025$ đặt dưới vỉa hè để thu gom nước thải từ công trình đổ ra. Độ sâu chôn cống ban đầu 0,7 m (tính đến đỉnh cống). Nước thải của các công trình, hộ gia đình phải được xử lý cục bộ bằng phương pháp lắng lọc qua bể tự hoại 5 ngăn đúng quy cách mới được chảy vào hệ thống cống thu nước thải chung của khu quy hoạch. Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch sẽ tập trung về hồ thu gom tại vị trí đất hạ tầng kỹ thuật.

Nước thải sau khi tập trung tại hồ thu gom (hầm kỹ thuật) sẽ được chủ đầu tư định kỳ hợp đồng với các đơn vị có đủ chức năng để hút đi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Hồ ga đặt tại các giao điểm của ống thoát hoặc tại vị trí ống đổi hướng.

- Hồ ga đặt giữa ranh hai nhà, sao cho 1 hồ ga có thể thu nước của 4-5 nhà liên kế hoặc hai nhà biệt thự đổ ra. Hồ ga được quy hoạch cách nhau khoảng 20-30m/hồ ga để thuận tiện quản lý, vận hành.

b. Vệ sinh môi trường:

Trong khu quy hoạch bố trí nhà chứa rác tập trung tại phân đất hạ tầng kỹ thuật, rác thải được phân loại theo quy định trước khi đưa ra môi trường, các thùng chứa rác đặt tại các góc đường và các khuôn viên cây xanh thu gom rác thải công cộng, khách vãng lai, tại các nhà dân, công trình thương mại dịch vụ

có thùng chứa rác riêng lưu giữ trong ngày, đến cuối ngày theo giờ quy định chủ đầu tư và hộ dân tự vận chuyển rác đến nhà chứa rác tập trung và thực hiện hợp đồng với đơn vị chức năng vệ sinh môi trường thu gom vận chuyển, đưa về khu xử lý rác tập trung đảm bảo theo quy định.

6.6 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Mạng thông tin liên lạc phục vụ cho khu quy hoạch được lắp đặt ngầm dưới vỉa hè. Đảm bảo nhu cầu thông tin liên lạc cho thuê bao cố định và thông tin di động; mạng internet của toàn khu theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia. Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ trong khu vực.

6.7 Quy hoạch cây xanh:

Trong khu quy hoạch bố trí 07 công viên tập trung, cây xanh trong khu dân cư gồm cây xanh trồng ở công viên và cây xanh trồng ở vỉa hè các tuyến đường giao thông.

Chủng loại cây xanh được trồng trong khu dân cư không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng nhà, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm; không làm ảnh hưởng đến môi trường (như cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng hoặc cây có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người). Việc trồng cây xanh trên các vỉa hè tuyến đường quy hoạch tại cụm hoa viên cây xanh phải thực hiện theo quy trình kỹ thuật chuyên ngành quy định.

6.8. Đánh giá tác động môi trường:

a. Đánh giá tác động của các hoạt động dự án tới môi trường:

Dự án có thể gây ra một số tác động có hại cho môi trường và sức khỏe con người như:

- Tác động trực tiếp: Các tác động chủ yếu được sinh ra do các hoạt động san lấp mặt bằng hay chuyển đổi phương thức sử dụng đất. Các hoạt động này còn phát sinh trong suốt quá trình xây dựng công trình và lắp đặt mới các hệ thống cơ sở hạ tầng (cấp thoát nước; cấp điện, thông tin liên lạc; hệ thống nhà vệ sinh ...), việc đi lại vận chuyển của các phương tiện xe cơ giới, công nhân lao động tại dự án.

- Tác động gián tiếp: Các tác động này xảy ra trong giai đoạn hoạt động dự án (cộng đồng dân cư vào sinh sống) bao gồm tác động có lợi và tác động có hại. Tác động có lợi là việc thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực, thay đổi cảnh quan khu dân cư, tạo ra điều kiện vệ sinh môi trường tốt (đường phố thông thoáng, nhà cửa sạch sẽ, có hệ thống cung cấp nước sạch, có hệ thống cống thoát nước và xử lý nước thải tập trung . . .), cải thiện sức khỏe người dân do điều kiện sinh sống được nâng cao; tác động có hại của dự án là khi dân cư tập trung sinh sống mật độ dân số tăng gây một số ô nhiễm môi trường khói bụi của phương tiện đi lại của người dân; ảnh hưởng khả năng tài chính của hộ gia đình do các phí xử lý nước thải, rác thải.

Các tác động của dự án tới môi trường nêu trên không nghiêm trọng, chỉ là tác động tức thời nên trong thời gian thực hiện dự án và hoàn thành dự án chủ đầu tư phải có biện pháp xử lý bụi, tiếng ồn; chịu trách nhiệm quản lý, vận hành các hệ thống xử lý chất thải công cộng, đảm bảo chất lượng môi trường.

b. Những giải pháp bảo vệ môi trường:

Để hạn chế những tác động ảnh hưởng đến môi trường nêu trên, chủ đầu tư khi thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung như sau:

- Giảm thiểu tác động môi trường trong suốt quá trình thi công:
- + Vận chuyển đất đá và các vật tư thi công phải tuân thủ Luật Giao thông đường bộ.
- + Có biện pháp che chắn các công trình đang thi công đảm bảo ít gây khói bụi và tiếng ồn.
- + Phải làm vệ sinh hàng ngày các chất thải phát sinh khu vực xung quanh công trường.
- + Khu vực chưa xây dựng cần phủ xanh bằng cỏ hoặc cây xanh khác.
- Giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động dự án: Giảm thiểu ô nhiễm môi trường từ nguồn rác thải phải vận chuyển rác đúng thời điểm. Tổ chức thu gom rác trên các tuyến đường trong khu dân cư đưa đến khu xử lý rác chung đảm bảo theo quy định. Rác thải phải được phân loại, thu gom, xử lý theo đúng quy định.
- Giảm thiểu tác động môi trường từ nước thải: Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo quy hoạch và đánh giá tác động môi trường được cơ quan thẩm quyền phê duyệt. Có phương án kiểm tra, giám sát chủ công trình xây dựng bể tự hoại theo quy định và đầu nối vào hệ thống nước thải chung được thu gom để hợp đồng công ty chức năng đưa đi xử lý theo quy định.
- Giảm thiểu tác động môi trường từ khói bụi: Môi trường khói bụi chủ yếu do các phương tiện giao thông đi lại trên các tuyến đường phố, giải pháp thích hợp là trồng cây xanh hai bên đường và vận động người dân trồng cây xanh ở trước nhà.

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi (*Quy định quản lý kèm theo Quyết định này*).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.
- Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.
- Giao UBND xã Thuận Lợi: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.
- Giao Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công:
- + Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo, theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.
- + Chủ trì, phối hợp với UBND xã Thuận Lợi và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để các tổ chức, Nhân dân biết thực hiện và giám sát thực hiện.

+ Lập kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn lập, trình thẩm định, phê duyệt và cắm mốc quy hoạch theo đồ án được phê duyệt.

Điều 4: Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc: Kho bạc Nhà nước huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công; Chủ tịch UBND xã Thuận Lợi và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Như Điều 4;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT. /

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN LỢI
BÌNH PHƯỚC

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi
xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước**
(Kèm theo Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 14/8/2021
của UBND huyện Đồng Phú)

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất đai; xây dựng mới, cải tạo công trình và khai thác sử dụng công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi theo quy định hiện hành.
2. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.
3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải dựa trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với mọi đối tượng cá nhân, tổ chức liên quan tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án, đồ án và công trình nằm trong phạm vi thuộc Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý:

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, thương mại phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải đảm bảo yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.
3. Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ đề ra. Trong thời gian di dời nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích khu đất quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới: Khu đất tọa lạc tại xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và có các cận giáp ranh:

- Phía Tây giáp: Đất trồng cao su, điều.
 - Phía Nam giáp: Đất trồng cao su, điều.
 - Phía Bắc giáp: Đất trồng cao su, điều và đường đất dân cư hiện hữu.
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường ĐT741.
 - Phía Tây Nam ranh quy hoạch khu dân cư Thái Công – Thuận Lợi.
2. Quy mô diện tích: 81.793,8m².
3. Quy mô dân số: Khoảng 850 người.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về sử dụng đất, các tiêu chí kinh tế kỹ thuật

1. Đất ở:

Đất ở có tổng diện tích 37.101,2 m²; chiếm 46,3% diện tích khu đất quy hoạch, trong đó:

- Có 24.145,5 m² là đất ở nhà liền kề, bao gồm 6 cụm dân cư: C (diện tích: 6.031,9m²), E diện tích: 5.852,0 m²), F (diện tích: 5.467,8 m²), H (diện tích: 3.994,9 m²), K (diện tích: 1.559,8 m²), Q (diện tích: 1.239,1 m²).

- Có 12.955,7 m² là quỹ đất bố trí nhà ở xã hội.

2. Đất thương mại, dịch vụ:

Được quy hoạch với diện tích 4.123,1 m², chiếm 5,1% diện tích khu đất quy hoạch, quỹ đất này để bố trí các công trình công cộng: Bãi đỗ xe, công trình thương mại phục vụ trong toàn bộ diện tích quy hoạch khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi.

3. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Được quy hoạch với diện tích 121,0 m², chiếm 0,2% diện tích khu đất quy hoạch: Diện tích khu đất bố trí hạ tầng xử lý nước thải, đảm bảo thu gom nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng, nhà ở và xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra môi trường.

4. Đất cây xanh:

Được quy hoạch với diện tích 4.395,8 m², chiếm 5,5% diện tích khu dân cư: Khu vực để bố trí các công viên cây xanh tập trung xen kẽ các khu ở.

5. Đất giao thông:

Đất hạ tầng giao thông với diện tích 36.052,7m², chiếm 44,08% diện tích toàn khu dân cư: Giải quyết lưu thông kết nối các khu ở với công cộng, cây xanh.

Bảng 1: Bảng Tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất/ kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích XD tối đa (m ²)	Tầng cao tối đa	tỷ lệ (%)
I	Đất ở	37.101,2	80	132.378,5	1~5	45,36

a	Nhà liên kề (203 nền)	24.145,5	80	35.210,8	1~5	
1	Lô C (52 nền)	6.031,9	80	9.963,1	1~5	
2	Lô E (51 nền)	5.852,0	80	8.772,1	1~5	
3	Lô F (47 nền)	5.467,8	80	4.676,3	1~5	
4	Lô H (32 nền)	3.994,9	80	640,4	1~5	
5	Lô K (12 nền)	1.559,8	80	5.863,1	1~5	
6	Lô Q (9 nền)	1.239,1	80	674,0	1~5	
b	Nhà ở xã hội	12955,7	75	48.583,9	1~5	
	NOXH-1	3894,3	75	14.603,6	1~5	
	NOXH-2	6046,5	75	22.674,4	1~5	
	NOXH-3	3014,9	75	11.305,9	1~5	
II	Đất công trình công cộng , dịch vụ	4.123,1	40	5.622,4	1~5	5,04
1	Đất công trình công cộng, dịch vụ 1	2.883,3	39	5.622,4		
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ 2	1.239,8	40	2.479,6		
III	Đất công viên - cây xanh	4395,8	5	219,8	1	5,37
1	Công viên NOXH-1	694,8	5	34,7		
2	Công viên NOXH-2	646,1	5	32,3		
3	Công viên NOXH-3	687,5	5	34,4		
4	Công viên lô C	645,3	5	32,3		
5	Công viên lô E	559,1	5	28,0		
6	Công viên lô F	558,6	5	27,9		
7	Cây xanh	604,4	5	30,2		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	121,0	65	157,3	2	0,15
V	Đất giao thông	36.052,70				44,08
	Giao thông trong khu dân cư	34.331,1				
	Hành lang giao thông đường ĐT.741 và đường xã	1.721,60				
VI	Tổng cộng	81.793,80				100,0

Điều 6: Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

1. Quản lý chung: Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu trong quy hoạch đảm bảo tuân thủ Luật xây dựng năm 2014, Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và văn bản hướng dẫn Luật hiện hành.

2. Quy định về không gian kiến trúc từng khu đất:

a. Đối với đất xây dựng nhà ở liên kề:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 40%.

- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2021.

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất)

b. Đối với đất xây dựng thương mại, dịch vụ:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1- 4 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.

- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 20%.

- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2021.

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m chỉ giới đường đỏ (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất).

c. Đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.

d. Đối với đất cây xanh:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.

- Khoảng lùi xây dựng: ≥ 6 m chỉ giới đường đỏ.

e. Quy định về hàng rào của công trình:

Hàng rào tiếp giáp mặt tiền đường phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4m tính từ mặt đất. Riêng tường rào giáp với mặt tiền đường từ độ cao 0,6m tính từ mặt vỉa hè trở lên phải thiết kế và xây dựng thông thoáng.

Điều 7. Quy định về đất giao thông:

a. Trong khu quy hoạch thiết kế đường trục chính khu quy hoạch N1A, N1 (nối từ đường hiện hữu đến đường D4) là tuyến đường kết nối khu dự án với đường ĐT.741 và đường hiện hữu, có lộ giới 17-20m. Quy mô quy hoạch:

-Tuyến đường N1A (dài 106m):

+ Lộ giới đường: 20m.

+ Mặt đường rộng: 9m.

+ Vía hè mỗi bên rộng: 5.5m x 02 bên.

- Tuyến đường N1 (dài 464m) :

+ Lộ giới đường: 17m.

+ Mặt đường rộng: 9m

+ Vía hè mỗi bên rộng: 4m x 02 bên.

+ Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

b. Các tuyến đường nội bộ: N3 (dài: 624m), D1 (dài: 203m), D3 (dài: 116m), D5 (dài: 163m), D6 (dài: 269m) có lộ giới 13m nhằm kết nối các dãy nhà liên kế, nhà ở xã hội, công cộng và hạ tầng trong khu dân cư. Quy mô quy hoạch như sau:

- + Lộ giới đường: 13m.
- + Mặt đường rộng: 7m
- + Vía hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.
- + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

c. Trục đường chỉ nhằm mục đích lưu thông nội bộ phục vụ lưu thông trong khu dân cư có lộ giới 13m, N2 (dài: 442m). Quy mô thiết kế:

- + Mặt đường rộng: 7m
- + Vía hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.
- + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

d. Quy hoạch đường thoát hiểm giữa các dãy nhà liên kế, nhà ở xã hội, có lộ giới là 3 m.

Bảng 2. Thống kê quy hoạch giao thông trong phục vụ kết nối và giao thông kết nối nội bộ của các khu quy hoạch:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	kỷ hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)			
				Vía hè	Mặt đường	Vía hè	Lộ giới
1	Đường N1A	106	3-3	5.5	9	5.5	20
2	Đường N1	464	2-2	4	9	4	17
3	Đường N2	442	1-1	3	7	3	13
4	Đường N3	624	1-1	3	7	3	13
5	Đường D1	203	1-1	3	7	3	13
6	Đường D3	116	1-1	3	7	3	13
7	Đường D5	163	1-1	3	7	3	13
8	Đường D6	269	1-1	3	7	3	13
TỔNG CỘNG		2387					

- Tầm nhìn giao lộ, bán kính bó vỉa, vận tốc thiết kế, góc vát giao lộ.. : Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây hiện hành và theo quy định quản lý về xây dựng của UBND huyện Đồng Phú.

- Căn cứ cao trình các tuyến đường đất hiện trạng, thiết kế và thi công các tuyến đường giao thông nội bộ với cao trình phù hợp với điều kiện lưu thông và thoát nước.

- Đối với công trình xây dựng: Cao độ sân phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 0,15m. Cao độ nền công trình phải được thiết kế cao hơn cốt sân với một khoảng cách thích hợp trên cơ sở phù hợp với tính chất và điều kiện sử dụng của từng khu chức năng.

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông.

- Chỉ giới xây dựng các công trình nhà ở, hạ tầng thoát nước $\geq 3\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng thoát nước $\geq 6\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

** Lưu ý: Để đảm bảo các chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định, những tuyến đường giao thông trong khu dân cư phục vụ kết nối và giao thông kết nối nội bộ các khu chức năng đã được liệt kê tại Bảng 2 (nêu trên) của Khu dân cư thì mới nhằm mục đích tách thửa theo đúng quy định hiện hành.*

Điều 8. Các vùng cấm xây dựng, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường:

1. Khu vực cấm xây dựng công trình kiên cố là các khu vực theo quy định sau đây:

- Hành lang lộ giới các tuyến đường theo quy hoạch đã được duyệt.
- Khoảng lùi xây dựng và tầm nhìn giao lộ theo quy định.
- Quy hoạch đất cây xanh cách ly.
- Khu vực có độ dốc địa hình lớn hơn 15 độ.
- Suối cạn.
- Trong trường hợp có nhu cầu xây dựng nhà đầu tư phải có thiết kế và được cấp thẩm quyền cho phép.

2. Phạm vi bảo vệ công trình:

- Phạm vi hành lang bờ sồi.
- Phạm vi bảo vệ giao thông tuân thủ Luật giao thông đường bộ 2009.
- Phạm vi bảo vệ và an toàn trạm và lưới điện thực hiện theo quy định của ngành điện lực.

3. Hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hành lang an toàn chống cháy nổ tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06-2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 02/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

- Khoảng cách an toàn và các công trình hạ tầng ngầm đô thị phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Điều 9. Quy định đối với cảnh quan công viên cây xanh, cây xanh cách ly:

- Cây cảnh trong khu dân cư phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Việc thực hiện trồng cây xanh yêu cầu không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng công trình nhà xưởng, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm.

- Cây xanh được trồng không làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng hoặc cây có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người).

- Không trồng các loại cây xanh cấm trồng theo các quy định hiện hành.

- Việc trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường theo quy hoạch và tại cụm hoa viên cây xanh phải thực hiện theo quy trình kỹ thuật chuyên ngành và theo hồ sơ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Vỉa hè trong khu quy hoạch dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đồng chất đồng màu, nhằm tạo mỹ quan chung cho các trục đường giao thông.

Điều 10. Quy định đối với bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

Hệ thống đường ống kỹ thuật bố trí ngầm gồm: Đường ống cấp nước, cống thoát nước mưa, nước thải được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường kết nối và đường nội bộ khu dân cư, với các khoảng cách như sau:

- Cống thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè, cách bó vỉa khoảng 0,5m.

- Ống cấp nước được đặt dưới đường thoát hiểm nội bộ dân cư, đảm bảo cấp nước cho các hộ dân, khoảng cách bố trí đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD.

- Ống thoát nước thải đặt dưới tuyến đường thoát hiểm nội bộ dân cư.

- Đường điện được bố trí đi trên các trụ điện cao từ 8.5m đến 12m, nằm trên các vỉa hè của khu dân cư.

- Hệ thống điện chiếu sáng; thông tin liên lạc, cây xanh hè đường được bố trí nổi trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường của khu dân cư.

- Cột điện, chiếu sáng bố trí dọc 02 bên vỉa hè cách lề đường từ 1 - 1,2m.

Hệ thống chiếu sáng đường sử dụng đèn năng lượng mặt trời. Đèn chiếu sáng được đặt trên các trụ điện, có cần hướng ra phía lòng đường.

Điều 11. Quy định đối với công trình cấp nước:

- **Nguồn nước:** Đầu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên đường ĐT.741. Nguồn cấp nước từ Chi nhánh cấp nước Phú Riềng - Công ty Cao su Phú Riềng.

- **Mạng lưới cấp nước:** Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng bằng đường ống HDPE có đường kính 63-110mm được quy hoạch dọc theo các tuyến đường cấp cho toàn bộ khu dân cư.

Điều 12. Quy định đối với công trình thoát nước mưa, nước thải:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn: nước mưa riêng, nước thải riêng.

- Mạng lưới thoát nước mưa được tính toán thiết kế theo địa hình, độ dốc đảm bảo thoát nước mưa ra khỏi khu vực, tránh úng ngập đường phố và các khu công nghiệp, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực.

- Nước mưa được thu gom và dẫn đến các điểm xả theo con đường ngắn nhất bằng tự chảy, tận dụng triệt để độ dốc địa hình tự nhiên để giảm độ sâu chôn cống.

- Công trình thoát nước thải phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường.



- Đảm bảo thoát nước tốt cho khu vực dự án và các khu dân cư lân cận.
- Nước thải phải được xử lý tại hồ điều hòa, hồ chứa. Chủ đầu tư định kỳ hút nước thải và vận chuyển đến Nhà máy xử lý nước thải và chờ đầu nối khi có hệ thống đầu nối khu vực.
- Rác thải phải được thu gom theo ngày đưa về xử lý chung đảm bảo theo quy định.

Điều 13. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông khu quy hoạch:

- Dây điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật.
- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin phải bố trí theo quy hoạch được duyệt phù hợp với kích thước và có kiểu dáng, màu sắc, phù hợp hài hòa để sử dụng.

Điều 14. Quy định về công trình xây dựng:

Tất cả các công trình khi xây dựng phải thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và theo quy hoạch chi tiết khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi đã được UBND huyện Đồng Phú phê duyệt.

(Có hồ sơ quy định quản lý quy hoạch kèm theo)

Điều 15. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, cơ quan, tổ chức cá nhân phản ánh về UBND huyện thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng để tổng hợp báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét bổ sung, điều chỉnh kịp thời cho phù hợp./.