

Số: 2398/QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày 17 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật sửa đổi 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 151/TTr-KT&HT ngày 16/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, với các nội dung cụ thể như sau:



- Điều chỉnh 2.897,86m² đất ở thành đất hạ tầng kỹ thuật.
- Điều chỉnh giảm tổng số lô cụm LK18 từ 10 lô xuống còn 08 lô; Cụm LK21 từ 08 lô xuống còn 07 lô và điều chỉnh tăng giảm diện tích một số lô.
- Điều chỉnh lộ giới tuyến đường: N2 từ 19,71m thành 20m; tuyến đường D2 từ 20,13m thành 20m
- Điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất (có bảng phụ lục điều chỉnh tăng, giảm số lô các cụm và tăng, giảm diện tích các lô trong các cụm kèm theo).

Bảng quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	ĐÃ PHÊ DUYỆT		SAU KHI ĐIỀU CHỈNH	
		DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	100.607,86	43,18	97.710,00	41,94
	Nhà ở liên kế	59.808,96	25,67	57.631,40	24,73
	Biệt thự	20.621,79	8,85	19.864,90	8,53
	Nhà ở xã hội	20.177,11	8,66	20.213,70	8,68
2	Đất TMDV	20.466,01	8,78	20.466,70	8,78
3	Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.022,67	2,16	5.022,50	2,16
4	Đất HTKT	769,52	0,33	3.707,7	1,58
5	Đất cây xanh	16.713,63	7,17	16.671,60	7,16
	Cây xanh tập trung	9.822,23	4,22	9.822,23	4,22
	Cây xanh cách ly	6.891,40	2,96	6.849,37	2,94
6	Đất giao thông	89.418,81	38,38	89.420,00	38,38
	Tổng cộng	232.998,50	100,00	232.998,50	100,00

Điều 2. Các nội dung khác không điều chỉnh vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện Chơn Thành.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng

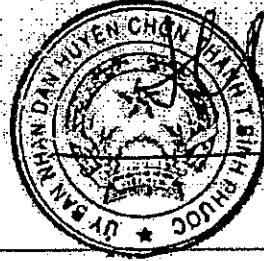
Đăng ký Đất đai huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Hưng và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký /.

Nơi nhận: *[Signature]*

- TT.HU.TT.HĐND huyện *(Vc)*
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV, KT, KTN;
- Lưu V.

[Signature] **CHỦ TỊCH**

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Hoài Pha



PHỤ LỤC

Kèm theo Quyết định số: 2398/QĐ-UBND ngày 17/ 9/ 2020 của UBND huyện

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH PHÊ DUYỆT			DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH			
		TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	KÍCH THƯỚC (DxR) (m ²)	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ
I	NHÀ LIỀN KÉ		59.308,96	484			57.631.40	481
1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK1	2984.00	24		LK1	2864.00	24
1.1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK1.1	115.5		24x5 lô góc	LK1.1	112	
1.13	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK1.13	115.5		24x5 lô góc	LK1.13	112	
2	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK2	2984.00	24		LK2	2864.00	24
2.1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK2.1	115.5	1	24x5 lô góc	LK2.1	112	
2.13	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK2.13	115.5	13	24x5 lô góc	LK2.13	112	
3	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK3	2984.00	24		LK3	2864.00	24
3.1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK3.1	115.5		24x5 lô góc	LK3.1	112	
3.13	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK3.13	115.5		24x5 lô góc	LK3.13	112	
4	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK4	2984.00	24		LK4	2864.00	24
4.1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK4.1	115.5		24x5 lô góc	LK4.1	112	
4.13	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK4.13	115.5		24x5 lô góc	LK4.13	112	
5	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK5	3234.00	26		LK5	3104.00	26
5.13	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK5.13	115.5	13	24x5 lô góc	LK5.13	112	
5.26	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK5.26	115.5	26	24x5 lô góc	LK5.26	112	
6	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK6	3234.00	26		LK6	3104.00	26
6.1	NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK6.1	120		24x5	LK6.1	119.9	

6.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK6.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK6.13	112	24x5 lỗ góc
6.14	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK6.14	120		24x5	LK6.14	119.9	24x5
6.26	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK6.26	115.5		24x5 lỗ góc	LK6.26	112	24x5 lỗ góc
7	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK7	3234.00	26		LK7	3104.00	26 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
7.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK7.1	120		24x5	LK7.1	119.9	24x5
7.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK7.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK7.13	112.1	24x5 lỗ góc
7.14	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK7.14	120		24x5	LK7.14	119.9	24x5
7.26	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK7.26	115.5		24x5 lỗ góc	LK7.26	112.1	24x5 lỗ góc
8	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK8	3234.00	26		LK8	3104.00	26 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
8.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK8.1	120		24x5	LK8.1	119.9	24x5
8.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK8.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK8.13	112.1	24x5 lỗ góc
8.14	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK8.14	120		24x5	LK8.14	119.9	24x5
8.26	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK8.26	115.5		24x5 lỗ góc	LK8.26	112.1	24x5 lỗ góc
9	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK9	2984.00	24		LK9	2864.00	24 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
9.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK9.1	115.5		24x5 lỗ góc	LK9.1	112	24x5 lỗ góc
9.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK9.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK9.13	112	24x5 lỗ góc
10	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK10	2984.00	24		LK10	2864.00	24 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
10.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK10.1	115.5		24x5 lỗ góc	LK10.1	112	24x5 lỗ góc
10.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK10.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK10.13	112	24x5 lỗ góc
11	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK11	2984.00	24		LK11	2864.00	24 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
11.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK11.1	115.5		24x5 lỗ góc	LK11.1	112	24x5 lỗ góc
11.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK11.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK11.13	112	24x5 lỗ góc
12	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK12	2984.00	24		LK12	2864.00	24 Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
12.1	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK12.1	115.5		24x5 lỗ góc	LK12.1	112	24x5 lỗ góc
12.13	NHÀ Ó LIỀN KẾ	LK12.13	115.5		24x5 lỗ góc	LK12.13	112	24x5 lỗ góc

13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK13	3000	24		LK13	2880	24	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
14	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK14	2999.69	24		LK14	2880	24	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK15	3000	24		LK15	2880	24	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK16	3000	24		LK16	2880	24	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
17	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17	1910.17	16		LK17	1880.2	16	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
17.7	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17.7	101.09		21x5 (LÔ GÓC)	LK17.7	97.6		16,8x5 Lô góc
17.16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK17.16	125.17		25,66x5	LK17.16	121.7		25,66x5 Lô góc
18	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18	2285.01	20		LK18	2236.9	18	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
18.9	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.9	120		24x5	LK18.9	110.1		19,3x5 lô góc
18.10	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.10	120		24x5	LK18.10	120.7		23,88x5
18.11	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.11	93.81		19,91x5	LK18.11	123.4		24,41x5
18.12	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.12	100.96		19,92x5	LK18.12	126.1		24,95x5
18.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.13	103.63		20,46x5	LK18.13	128.8		25,48x5
18.14	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.14	103.31		21,4x5	LK18.14	131.4		26,02x5
18.15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.15	108.98		21,53x5	LK18.15	134.1		22,6x5
18.16	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.16	111.66		22,06x5	LK18.16	136.8		27,09x5
18.17	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.17	114.33		22,6x5	LK18.17	139.5		27,61x5
18.18	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.18	117		23,13x5	LK18.18	134.2		28,19x5 lô góc
18.19	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.19	119.68		23,67x5				
18.20	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK18.20	117.88		24,2x5				
19	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19	2712.74	22		LK19	2652.9	22	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
19.13	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.13	106.35		22,43x5	LK19.13	102.9		17,9x5 lô góc
19.15	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.15	116.18		23,5x5	LK19.15	116.2		23,5x5
19.22	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK19.22	130.43		24,22x5	LK19.22	126.95		23,2x5 lô góc
20	NHÀ Ở LIÊN KẾ	LK20	3087.28	26		LK20	3007.4	26	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật

20.17	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK20.17	93.81		19,92x5	LK20.17	90.33	15,4x5 lô góc
20.26	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK20.26	117.88		21,74x5	LK20.26	114.4	20,7x5 lô góc
21	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21	1006.07	8		LK21	1006	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
21.1	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.1	16.29		24,24x5	LK21.1	189.67	25,1x8 lô góc
21.2	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.2	22.55		24,78x5	LK21.2	127	25,1x5 không đều
21.3	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.3	25.23		25,31x5	LK21.3	129.67	25,7x5 không đều
21.4	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.4	27.91		25,85x5	LK21.4	132.35	26,2x5 không đều
21.5	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.5	30.58		26,38x5	LK21.5	135.02	26,2x5 không đều
21.6	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.6	33.26		26,92x5	LK21.6	137.7	27,3x5 không đều
21.7	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.7	108.53		27,35x4	LK21.7	177.25	27,8x5,8 không đều
21.8	NHÀ Ó LIÊN KẾ	LK21.8	145.27		27,93x5			Số lô giám
II	BIỆT THỰ		20621.79	78			19864.9	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
I	BIỆT THỰ	BT1	3234	12		BT1	3104	12
1.1	BIỆT THỰ	BT1.1	240		24x10	BT1.1	239.97	24x10 không đều
1.6	BIỆT THỰ	BT1.6	355.57		24X15 không đều, lô góc	BT1.6	352.03	24X15 không đều, lô góc
1.7	BIỆT THỰ	BT1.7	240		24x10	BT1.7	239.92	24x10 không đều
1.12	BIỆT THỰ	BT1.12	355.58		24X15 không đều, lô góc	BT1.12	352.08	24X15 không đều, lô góc
2	BIỆT THỰ	BT2	1750	6		BT2	1680	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
2.1	BIỆT THỰ	BT2.1	240		24x10	BT2.1	239.97	24x10 không đều
2.3	-BIỆT THỰ	BT2.3	360		24X15 lô góc	BT2.3	360.03	24X15 lô góc không đều
2.4	BIỆT THỰ	BT2.4	240		24x10	BT2.4	239.92	24x10 không đều
2.6	BIỆT THỰ	BT2.6	360		24X15 lô góc	BT2.6	360.08	24X15 lô góc không đều
3	BIỆT THỰ	BT3	1750			BT3	1680	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
3.1	BIỆT THỰ	BT3.1	240		24x10	BT3.1	239.81	24x10 không đều

3.3	BIỆT THỰ	BT3.2	360	12	24X15 lỗ góc	BT3.2	360.19	24X15 lỗ góc không đều
3.4	BIỆT THỰ	BT3.3	240		24X10	BT3.3	239.75	24X10 không đều
3.6	BIỆT THỰ	BT3.4	360		24X15 lỗ góc	BT3.4	360.25	24X15 lỗ góc không đều
4	BIỆT THỰ	BT4	3234	12		BT4	3106.6	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
4.1	BIỆT THỰ	BT4.1	240		24X10	BT4.1	240.01	24X10
4.6	BIỆT THỰ	BT4.6	355.57		24X15 lỗ góc không đều	BT4.6	352.03	24X15 lỗ góc không đều
4.7	BIỆT THỰ	BT4.7	240		24X10	BT4.7	240.01	24X10
4.12	BIỆT THỰ	BT4.12	355.58		24X15 lỗ góc không đều	BT4.12	352.08	24X15 lỗ góc không đều
5	BIỆT THỰ	BT5	2984			BT5	2864	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
5.1	BIỆT THỰ	BT5.1	235.47		24X10 lỗ góc không đều	BT5.1	231.97	24X10 lỗ góc không đều
5.6	BIỆT THỰ	BT5.6	240		24X10	BT5.6	240.03	24X10 không đều
5.7	BIỆT THỰ	BT5.7	235.42		24X10 lỗ góc không đều	BT5.7	231.92	24X10 lỗ góc không đều
5.12	BIỆT THỰ	BT5.12	240		24X10	BT5.12	240.08	24X10 không đều
6	BIỆT THỰ	BT6	1500	6		BT6	1440	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
7	BIỆT THỰ	BT7	1500	6		BT7	1440	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
8	BIỆT THỰ	BT8	2984	6		BT8	1440	Diện tích giám đất hạ tầng kỹ thuật
8.1	BIỆT THỰ	BT8.1	235.47		24X10 lỗ góc không đều	BT8.1	231.97	24X10 lỗ góc không đều
8.6	BIỆT THỰ	BT8.6	240		24X10	BT8.6	240.03	24X10
8.7	BIỆT THỰ	BT8.7	235.42		24X10 lỗ góc không đều	BT8.7	231.92	24X10 lỗ góc không đều
8.12	BIỆT THỰ	BT8.12	240		24X10	BT8.12	240.08	24X10

9	BIỆT THỰ	BT9	1685.79	6		BT9	1686.3	6	Diện tích giám sát hạ tầng kỹ thuật
9.1	BIỆT THỰ	BT9.1	257.79		16,8X15,6 không đều	BT9.1	267.39		16,8X15,6 không đều
9.2	BIỆT THỰ	BT9.2	246.34		16X15 không đều	BT9.2	245.9		16X15 không đều
9.3	BIỆT THỰ	BT9.3	251.08		18X15 không đều	BT9.3	251.3		16X15 không đều
9.4	BIỆT THỰ	BT9.4	265.93		18X15 không đều	BT9.4	265.59		17,6X15 không đều
9.5	BIỆT THỰ	BT9.5	295.47		17X17,1 không đều	BT9.5	295.08		17X17,1 không đều
9.6	BIỆT THỰ	BT9.6	370.67		17,1X21,4 không đều	BT9.6	360.7		17,1X21,4 không đều
III	NHÀ Ở XÃ HỘI		20,177.11				20,213.70		
1	NHÀ Ở XÃ HỘI	XH1	11160.34			XH1	11195.3		
2	NHÀ Ở XÃ HỘI	XH2	9016.77			XH2	9018.4		
IV	CÔNG VIÊN CÂY XANH		9,822.23				9,822.23		
1	CV CÂY XANH	CX1	1481.48			CX1	1473.73		
2	CV CÂY XANH	CX2	1481.6			CX2	1475.35		
3	CV CÂY XANH	CX3	1334.17			CX3	1330.67		
4	CV CÂY XANH	CX4	1334.12			CX4	1330.62		
5	CV CÂY XANH	CX5	1334.12			CX5	1330.62		
6	CV CÂY XANH	CX6	1334.17			CX6	1330.67		
7	CV CÂY XANH	CX8	791.35			CX8	791.36		
V	CÂY XANH CÁCH LY		6,891.40				6,849.37		
1	CX CÁCH LY	CXCL3	4364.64			CXCL3	4322.61		
VI	THUONG MAI		20,466.01				20,466.70		
1	THUONG MAI	TM1	5124.05			TM1	5124.5		
2	THUONG MAI	TM2	3477.71			TM2	3477.75		
3	THUONG MAI	TM3	6637.38			TM3	6637.58		
VII	TRUONG MAU GIAO		5,022.67				5,022.50		
VIII	HÀ TANG KỸ THUẬT		769.52				3,707.70		
IX	GIAO THÔNG		89,418.81				89,420.00		

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƠN THÀNH

Số: 903/QĐ-UBND

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

Chơn Thành, ngày 24 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

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 liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng (QCXDVN 01:2008);

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 26/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hệ thống kí hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thực hiện Công văn số 3169/UBND-KT ngày 29/10/2019 của UBND tỉnh về việc triển khai kế hoạch bán đấu giá quyền sử dụng một số khu đất công trong năm 2020;

Căn cứ Thông báo số 240/TB-UBND ngày 11/05/2020 của UBND tỉnh về việc xem xét đồ án quy hoạch chi tiết các khu dân cư phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 108/TTr-KT&HT ngày 24/4/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, với các nội dung sau:



1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Hưng III, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng

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

a) Phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Khu đất có tứ cận giáp ranh như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Minh Hưng - Đồng Nơ (ĐT-752B).

+ Phía Nam: Giáp đất Công ty Cổ phần chế biến gỗ Thuận An.

+ Phía Đông: Giáp đất dân cư - Quốc lộ 13.

+ Phía Tây: Giáp đường sắt dự kiến - khu công nghiệp Minh Hưng.

b) Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 232.998,50 m².

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 4000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất ở 100.607,86 m², chiếm 43,18 % tổng diện tích đất khu quy hoạch bao gồm đất ở liền kề, đất ở biệt thự vườn, đất nhà ở xã hội;

- Đất thương mại dịch vụ: 20.466,01 m² chiếm 8,78%.

- Đất công cộng (trường mẫu giáo): 5.022,67 chiếm 2,16%;

- Đất cây xanh: 16.713,63 m², chiếm 7,17% là đất cây xanh tập trung, đất cây xanh cách ly;

- Hạ tầng kỹ thuật: 769,52 m² chiếm 0,33%

- Đất giao thông : 89.418,81 m² chiếm 38,38%

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	100.607,86	43,18
-	NHÀ Ở LIỀN KỀ	59.808,96	25,67
-	BIỆT THỰ	20.621,79	8,85
-	NHÀ Ở XÃ HỘI	20.177,11	8,66
2	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	20.466,01	8,78
3	CÔNG CỘNG (TRƯỜNG MẪU	5.022,67	2,16

	GIÁO)		
4	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	769.52	0.33
5	CÂY XANH	16,713.63	7.17
-	CÂY XANH TẬP TRUNG	9,822.23	4.22
-	CÂY XANH CÁCH LY	6,891.40	2.96
6	GIAO THÔNG	89,418.81	38.38
TỔNG CỘNG		232,998.50	100.00

5. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

a. Các trục giao thông chính của dân cư bao gồm:

- Tuyến đường D1 là tuyến đường chính làm trục cảnh quan của khu dân cư có chức năng kết nối với các đường giao thông trong khu dân cư, tạo tính liên thông qua các khu chức năng công cộng, khu nhà ở thương mại, công viên và các đường trong những khu ở để mọi người dân tiếp cận các công trình công cộng một cách dễ dàng, nhanh chóng, thuận tiện.

- Trên các trục này bố trí các đường phân khu vực các công trình nhà ở thương mại, dịch vụ, trường học và cây xanh tập trung, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân và sử dụng dịch vụ, hưởng thụ các hoạt động vui chơi, giải trí hằng ngày mà khu dân cư mang lại.

b. Công trình công cộng (trường mẫu giáo):

Trường mẫu giáo có diện tích: 5.022.67 m² chiếm 2,16 % tổng diện tích khu đất quy hoạch. Địa điểm được bố trí trong khu quy hoạch thuận lợi cho việc đi lại của mọi người, cũng là nơi thích hợp phục vụ cho con em công nhân học tập. Vị trí trường được bố trí đảm bảo khoảng cách cho người dân, cách xa các tuyến giao thông lớn và gần công viên trung tâm. Đây là vị trí thuận lợi cho trường, tận dụng được các mảng xanh của công viên làm nơi vui chơi cho trẻ. Khu vực không bố trí hệ thống trường tiểu học vì gần khu vực quy hoạch đã có quy hoạch tính toán hệ thống trường phục vụ chung cho toàn khu và các khu vực lân cận.

c. Quy hoạch đất ở:

- Đất ở được quy hoạch là 100.607.86 m², chiếm 43,18 % tổng diện tích đất khu quy hoạch. Trong đó:

- Nhà ở liên kế (LK1-LK21) có diện tích 59.808.96 m². Mật độ xây dựng <75%

+ Bề rộng của lô: $\geq 5m$.

+ Chiều sâu của lô đất: 24m.

+ Khoảng lùi: 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Tầng cao xây dựng: 01- 05 tầng

- + Cốt nền: 0,15 - 0,75m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.
- + Cốt tầng trệt: 3,6m - 4,5m tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện đến mặt nền lầu 1 hoàn thiện.
- + Đối với lô góc: khoảng lùi chỉ tính một mặt đường chính.
- + Cốt tầng lầu: 3,0m - 4,0m tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.
- Nhà ở biệt thự (BT1-BT9) có diện tích 20.621.79 m². Mật độ xây dựng <65%
- + Bề rộng của lô: ≥ 10 m.
- + Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi phía sau lô đất: 1m tính từ ranh phía sau lô đất.
- + Chiều sâu của lô đất: 24m.
- + Tầng cao xây dựng: 01- 04 tầng
- + Cốt nền: 0,15 - 0,75m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.
- + Cốt tầng trệt: 3,6m - 4,5m tính từ mặt nền tầng trệt hoàn thiện đến mặt nền lầu 1 hoàn thiện.
- + Cốt tầng lầu: 3,0m - 4,0m tính từ mặt nền hoàn thiện giữa 2 tầng.
- Nhà ở Xã hội (XH1, XH2, XH3) có diện tích 20.177.11 m². Khoảng lùi: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

Mật độ xây dựng 35-40%, tầng cao xây dựng 3-10 tầng. Khu nhà ở xã hội được bố trí tập trung thành 3 khu dự kiến xây dựng chung cư tầng cao từ 3-10 tầng. Bố trí cho các hộ sống trong các căn hộ có diện tích từ 30-70m², phù hợp với tiêu chuẩn quy định. Trong đồ án này chúng tôi tính toán số lượng trung bình là những khu nhà chung cư xây với chiều cao là 5 tầng, mỗi đơn nguyên sẽ bố trí 6 - 12 căn. Tính toán dự kiến có khoảng 400 căn hộ phục vụ cho 400 hộ dân. Tuy nhiên trên thực tế, tùy thuộc vào các năng lực nhà đầu tư, cũng như khả năng lấp đầy các căn hộ của người dân, để triển khai dự án với số lượng lớn hơn mức trung bình mà đơn vị tư vấn đưa ra.

d. Đất cây xanh:

- Đất cây xanh trong khu quy hoạch có diện tích 16.713.63 m² chiếm 7,17 % tổng diện tích đất quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao ≤ 01 tầng. Trong đó:

- + Đất cây xanh tập trung (CX1- CX8) có diện tích 9.822.23 m²
- + Đất cây xanh cách ly có diện tích 6.891.40 m².

- Điểm nhấn đối với khu quy hoạch là trục cảnh quan với tuyến giao thông lớn, nối từ đường Minh Hưng- Đồng Nơ vào trung tâm khu quy hoạch. Bố trí công viên cây xanh kết hợp khu đất thương mại tạo thành điểm nhấn với cảnh quan đẹp trên trục giao thông với lộ giới 30m.

- Điểm nhấn đối với khu quy hoạch là trục cảnh quan với tuyến giao thông lớn, nối từ đường Minh Hưng- Đồng Nơ vào công viên trung tâm. Bố trí công viên kết hợp khu thương mại tạo thành điểm nhấn với cảnh quan đẹp, trục giao thông với lộ giới 30m.

e. Đất thương mại – dịch vụ

- Diện tích đất thương mại – dịch vụ (TM1-TM4) có diện tích 20.466.01 m² chiếm 8,78 % diện tích khu quy hoạch. Mật độ xây dựng từ 35- 40%; tầng cao công trình từ 02 – 10 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ.

f. Đất giao thông. Diện tích đất giao thông trong khu quy hoạch là 89.418.81 m² chiếm 38,38% tổng diện tích đất quy hoạch.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Cốt nền trung bình từ +69,70÷ +82,40. Nền đất rất thuận lợi cho vấn đề xây dựng công trình.

- Hướng đồ dốc : Từ Nam xuống Bắc.

- Độ dốc trung bình : $i=0,0078 \div 0,066$

- Cao độ nền thiết kế : $H_{xd} \geq 80,18$

- Đường nội bộ:

+ Độ dốc ngang : 2%

+ Độ dốc dọc trung bình : 0.19%

+ Độ dốc dọc tối đa: 0.47%

+ Chiều cao bó vỉa : 0,2m

- Các khu vực được san ủi sẽ được đầm nén kỹ $K \geq 0,95$

- Khối lượng đất đắp tính toán : 7.476,78 m³

Khối lượng đất đào tính toán: 10.585,37m³.

b) Thoát nước mưa

- Nước mặt trên lưu vực chảy tự do theo độ dốc tự nhiên thoát vào các miệng đường tập trung và thoát về đường ống chính phía Tây Nam để về đường ống dẫn về trạm xử lý nước thải của khu công nghiệp.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị, thoát nước mưa riêng và kín. Khu quy hoạch sẽ sử dụng hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm, nhằm tổ chức tiêu thoát nước mưa một cách triệt để, tránh ngập úng cục bộ. Đoạn cống dọc đường D1 sử dụng cống vuông BTCT $\varnothing 800$ mm.

- Đường có lộ giới 5 m, gồm các đường A1-2, A2-3, A3-4, A4-5, B1-2, B2-3, B3-4, B4-5, C1-2, C2-3, C3-4, C4-5, D1-2, D2-3, D3-4, D4-5 (Mặt cắt 5-5) có chức năng thoát hiểm.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước toàn khu: 788.3m³/ngày.đêm

- Nguồn cung cấp nước sạch cho khu dân cư Minh Hưng III được lấy từ tuyến ống D300 dọc QL 13 của công ty cổ phần nước- Môi trường Bình Dương chi nhánh Chơn Thành. Nhà máy cấp nước Chơn Thành có công suất giai đoạn I là 30.000 m³/ngày.

- Bố trí trụ cứu hỏa D110 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách 2 trụ là 150m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ tuyến 110 KV trên lưới điện dọc Quốc lộ 13.

- Đường dây trung thế:

- Xây dựng mới 01 hệ thống đường dây trung thế đi ngầm lấy điện từ đường dây 22 KV hiện hữu để cung cấp điện cho các trạm biến thế đặt trong các khu chức năng thuộc khu dân cư.

- Sử dụng cáp 3x185 mm² - XLPE\STA\PVC chôn sâu -1000 mm so với mặt đất.

- Trạm biến thế:

- Các trạm biến thế 22/0,4kV được thiết kế là loại trạm compact, hoặc trạm trong nhà tùy thuộc vào công suất trạm đặt ở các vị trí thích hợp đảm bảo tính kỹ thuật và mỹ quan.

- Đối với các biến thế công cộng cấp nguồn cho khu dân cư trạm biến thế được đặt trong đất công viên

- Đối với trạm biến thế của các khu chức năng khác như: trường học... được đặt trong phạm vi các khu chức năng.

- Phần lưới điện hạ thế:

- Đường dây hạ thế cung cấp cho phụ tải sử dụng lưới hạ thế đi ngầm.

- Điện hạ thế đi ngầm cấp vào các căn hộ từ các tủ phân phối hạ thế đặt trên vỉa hè. Cấp ngầm hạ từ trạm biến thế 22/0,4kV đến các tủ phân phối hạ thế được đi ngầm trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường với chiều sâu cáp 600mm so với mặt đất.

- Điện hạ thế cấp cho các khu chức năng như trường học... được lấy từ trạm biến thế của các khu chức năng tương ứng, phương án đi cáp ngầm hạ thế sẽ được thiết kế cụ thể khi tiến hành xây dựng các khu chức năng. Đường dây hạ thế cung cấp cho phụ tải sử dụng lưới điện hạ thế đi ngầm trong ống UPVC đi trong mương cáp.

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

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước bản được thiết kế theo tiêu chuẩn thoát nước đô thị, thoát nước bản riêng và kín. Khu quy hoạch sẽ sử dụng hệ thống ống BTCT đặt ngầm.

- Hồ ga thoát nước thải có độ sâu chôn cống tại điểm đầu trên vỉa hè tối thiểu là 0,5m tính từ cốt hoàn thiện đến đỉnh cống.

- Cống thoát nước bản được bố trí dưới hè đi bộ và có tim cống cách lề 2m. Cống được nối theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m với độ dốc 0.35%-0.5%.

- Xử lý nước thải tại nguồn thu: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả vào đường cống thu nước bản bên ngoài.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình cơ quan hành chính và khu dân cư. Tại các cơ quan hành chính bố trí các thùng đựng rác thể tích 360 lít và 550 lít.

- Bố trí thùng đựng rác riêng tại các công trình công cộng.

- Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết. Hàng ngày sẽ có xe chuyên chở rác thu gom tại các điểm tập kết chuyển đến bãi tập trung chất thải rắn của xã.

6.6. Thông tin liên lạc:

a) Viễn thông:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho toàn khu là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của huyện Chơn Thành.

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

- Mạng thông tin được lập với nhiều phương án phát triển mạng lưới, phương án tối ưu chọn là mạng lưới có chiều dài đường dây nhỏ nhất và đảm bảo khả năng dự phòng cho các năm sau.

7. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng: Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. 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.

2. 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.

3. Giao UBND xã Minh Hưng: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

4. Sở Xây dựng:

- + Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo quy hoạch được duyệt.
- + Chủ trì, phối hợp với UBND xã Minh Hưng 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 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 duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Hưng và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ta Hữu Dũng

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc khu dân cư

Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành

*(Kèm theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 24 / 6 /2020 của Chủ tịch
UBND huyện Chơn Thành)*

Chương 1.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu dân cư Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng, làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan đô thị.

Ngoài những quy định tại Quy chế này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. Công trình công cộng: gồm các công trình y tế; giáo dục; văn hóa; thể thao; trụ sở cơ quan; dịch vụ thương mại; viễn thông; trường học hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng khác. Tại Quy chế này để thống nhất quản lý, công trình công cộng được chia ra thành các nhóm công trình quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Công trình dịch vụ thương mại: gồm các công trình như chợ, siêu thị, trung tâm giao dịch thương mại; nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ; các cơ sở sản xuất kinh doanh; các trụ sở giao dịch, văn phòng giao dịch của các doanh nghiệp; các loại hình dịch vụ và dịch vụ công cộng khác (trừ công trình quảng cáo).

3. Nhà ở xã hội: được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp là tên gọi chung bao gồm: Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế. (theo nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Nghị Định và phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

4. Biệt thự, nhà ở có sân vườn (gọi tắt là nhà ở vườn): Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, ...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. Được xác định trong từng khu vực theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

5. Nhà liên kế: Là loại nhà ở riêng, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung hệ thống hạ tầng khu vực của đô thị.

6. Nhà phố liên kế (nhà phố): là loại nhà ở liên kế, được xây dựng ở các trục đường phố, khu vực thương mại dịch vụ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Nhà phố liên kế ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ...

7. Nhà liên kế có sân vườn: là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

Điều 3. Đối tượng và phạm vi áp dụng:

Đối tượng áp dụng: Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến các hoạt động xây dựng trên địa bàn khu dân cư Minh Hưng III xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

Điều 4. Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành có trách nhiệm: Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện; tổ chức lập và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị cho tổng khu vực theo quy chế này.

2. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện quy chế này và các quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Chương 2.

QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Điều 5. Đối với khu vực đô thị mới:

1. Khu mới phát triển gồm các khu đô thị mới, khu mở rộng, cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

b) Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực;

c) Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu;

2. Các khu vực quy hoạch mới thì quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt;

3. Việc triển khai thiết kế, đầu tư phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của nhà nước.

Điều 6. Quy định về chỉ giới đường đỏ (ranh lộ giới), chỉ giới xây dựng và tầm nhìn giao lộ theo các tuyến đường:

1. Lộ giới các tuyến đường:

Mặt cắt 1-1: Có lộ giới rộng 24m, gồm các đường N1, D1, D5. Quy mô đường thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 24m
- + Mặt đường rộng : 12m
- + Lề đường hai bên rộng : 6m x 2 bên

Mặt cắt 2-2: Có lộ giới rộng 20m, gồm các đường D2, D4, N2, N3. Quy mô đường thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 20m
- + Mặt đường rộng : 10m
- + Lề đường mỗi bên rộng : 5m x 2 bên

Mặt cắt 3-3: Có lộ giới 30m, gồm đường D3, có chức năng là trục giao thông cảnh quan và là trục giao thông chính của khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 30m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 8m x 2 bên
- + Lề đường mỗi bên rộng : 6m x 2 bên
- + Giải phân cách rộng : 2 m

Mặt cắt 4-4: Có lộ giới 27 m, gồm đường N4, có chức năng nối trực tiếp khu dân cư Minh Hưng III ra QL13 và là trục giao thông chính của khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 27m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 7 m x 2 bên
- + Lề đường bên trái rộng : 6 m
- + Lề đường bên phải rộng : 5 m

Mặt cắt 5-5: Có lộ giới 5 m, gồm các đường A1-2, A2-3, A3-4, A4-5, B1-2, B2-3, B3-4, B4-5, C1-2, C2-3, C3-4, C4-5, D1-2, D2-3, D3-4, D4-5, có chức năng thoát hiểm. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường : 5m
- + Mặt đường rộng mỗi bên : 0m
- + Lề đường mỗi bên rộng : 0m
- + Giải phân cách rộng : 0

2. Tầm nhìn giao lộ:

a) Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đô các tuyến đường quy hoạch theo quy định tại bảng sau:

Góc giao lộ	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45°	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45° và nhỏ hơn 90°	5,0

Bằng 90°	4,0
Lớn hơn 90° và nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0
Lớn hơn 135°	2,0

b) Các tuyến đường thoát hiểm không tạo góc cắt vát

3. Khoảng lùi xây dựng:

a) Đối với công trình trụ sở cơ quan nhà nước thì khoảng lùi xây dựng như sau:

- Tối thiểu 15m tính từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch tiếp giáp ranh mặt tiền lô đất (là ranh lô đất có công trình thiết kế hướng mặt đứng chính và có cổng ra vào chính). Các đường quy hoạch khác còn lại tiếp giáp với lô đất của công trình thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

- Các công trình phụ trợ như: Cổng, tường rào, nhà xe, nhà bảo vệ được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ của tất cả các tuyến đường. Nghiêm cấm xây dựng các bộ phận, cấu kiện công trình vượt ra ngoài ranh lô giới đường hẻm hiện hữu.

b) Đối với công trình dịch vụ thương mại, công trình công - công khác thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Đối với công trình đa chức năng thì khoảng lùi xây dựng thực hiện theo quy định của chức năng có khoảng lùi lớn nhất.

d) Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Nhà phố liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ trên tất cả các tuyến đường quy hoạch mà tiếp giáp mặt tiền khu đất.

- Nhà liên kế có sân vườn: Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết khu ở mới thì khoảng lùi xây dựng tối thiểu là 3m.

- Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trước ngày ban hành quy chế này mà có quy định cụ thể về khoảng lùi xây dựng thì tiếp tục thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

4. Các bộ phận của nhà và công trình như ban công, ô văng, mái đua, sẽ nô được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các đường quy hoạch theo Quy chuẩn hiện hành.

5. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về quy định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

Điều 7. Quy định quy mô cấu trúc công trình, tầng cao và chiều cao tầng, mật độ xây dựng:

1. Quy định tầng cao:

a) Không gian kiến trúc được quy hoạch khu dân cư với nhà ở thấp tầng các công trình với quy mô nhỏ từ 1 đến 7 tầng, không có công trình quy mô lớn.

b) Các công trình nhà ở liên kế được quy hoạch trên mạng ô cờ, theo hướng Bắc-Nam và Đông-Tây kiến trúc chính của khu quy hoạch là kiến trúc với nhà ở phổ với các loại nhà khác nhau. Được xây dựng và được quản lý theo quy chế của khu dân cư. Lô đất dài 5m x 24m nhưng chỉ xây dựng khoảng 60-75 % lô đất, phần còn lại để trồng cây xanh hoặc để xe.

c) Trên tuyến trục cảnh quan của khu quy hoạch được xác định là tuyến đường D1, với chiều rộng đường 30m có dây phân cách giữa đảm bảo cho việc lưu thông, cảnh quan đẹp với hai dãy nhà phố liên kế dọc tuyến đường quy định tầng cao 2-7 tầng, mang một kiến trúc hiện đại, công trình được thiết kế hợp khối tạo sự liên kết về kiến trúc những vẫn đảm bảo tính riêng biệt cho từng ngôi nhà.

2. Chiều cao nền, tầng trệt và các tầng trên:

a) Chiều cao tầng trệt của công trình tối thiểu là 3,6m và tối đa không quy định. Chiều cao thông thủy mái sảnh đón của công trình tối thiểu là 3m và tối đa là 4,5m.

b) Chiều cao tầng trệt của nhà ở nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa là 5,7m được tính từ mặt nền nhà đến mặt sàn tầng 2 (lầu 1).

c) Chiều cao tầng trệt của nhà ở không bố trí tầng lửng thì tối đa không quá 4,2m và tối thiểu là 3,0m tính từ mặt nền nhà.

d) Cốt nền công trình, nhà ở hoàn thiện so với mặt vỉa hè hoàn thiện tuyến đường quy hoạch tiếp giáp mặt tiền lô đất tối đa là 0,3m đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; 0,45m đến 0,75m đối với trường hợp có khoảng lùi không có tầng hầm hoặc bán nửa hầm; 1,8m đối với trường hợp có khoảng lùi và có tầng hầm hoặc bán nửa hầm.

đ) Các tầng thứ 02 trở lên có chiều cao tối thiểu là 3,0m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

e) Tầng hầm:

- Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và bán nửa hầm.

- Chiều cao thông thủy tối thiểu của tầng hầm và bán nửa hầm là 2,4m. Bậc cấp và ram dốc vào tầng hầm và bán nửa hầm không được vi phạm lộ giới.

3. Mật độ xây dựng:

a) Mật độ xây dựng các công trình thực hiện theo quy chuẩn hiện hành.

b) Mật độ xây dựng nhà liên kế có sân vườn, nhà ở vườn, biệt thự thực hiện theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Đối với các trường hợp mật độ xây dựng nhỏ hơn 100% diện tích đất mà tại các vị trí cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ thì xem xét trừ khoảng lùi phía sau (sân vườn) để đảm bảo mật độ xây dựng.

c) Mật độ xây dựng nhà phố liên kế thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 8. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị:

- Tuân thủ các quy định, quy hoạch đã được phê duyệt về kiến trúc, xây dựng, môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nghiêm cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...).

Điều 9. Đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị:

1. Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn, chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

2. Đối với nhà ở vườn ngoại thị có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, do chính quyền đô thị xác định để bảo vệ. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà ở vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

3. Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Điều 10. Đối với khu dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng:

1. Khu dự trữ phát triển: Tuân thủ quy hoạch được phê duyệt.

2. Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng: Quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Chương 3.

KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH VÀ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

Điều 11. Quy định chung cho công trình và nhà ở

1. Tất cả các bộ phận của công trình kể cả phần thiết bị, phần ngầm dưới đất không được vượt quá ranh lô đất.
2. Không được xả nước mưa, nước thải, khí thải, chất thải sang lô đất liền kề.
3. Hình thức kiến trúc yêu cầu thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính thống nhất giữa các công trình.
4. Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.
5. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

6. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

7. Khuyến khích ngầm hóa đường dây các loại.

Điều 12. Công trình công cộng, công trình thương mại và dịch vụ

1. Các công trình thương mại – dịch vụ nằm trên các trục đường chính Minh Hưng – Đồng Nơ, hoặc vị trí ngã tư QL13 và đường Minh Hưng – Đồng Nơ có tầng cao từ 2-10 tầng, là những công trình thương mại lớn, là điểm nhấn ấn tượng cho khu dân cư.

2. Đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa) tuân thủ theo thiết kế đô thị.

3. Việc quản lý, cấp phép xây dựng đối với các công trình công cộng có kiến trúc đặc thù thì từng trường hợp cụ thể sẽ được xem xét để tạo ra các điểm nhấn về mặt kiến trúc cho đô thị.

4. Các công trình dịch vụ khu ở đều được quy hoạch trên các tuyến phố chính nhằm tạo không gian dịch vụ thích hợp, thuận tiện, đảm bảo đồng đều về khoảng cách cũng như được hưởng dịch vụ như nhau.

5. Trường mầm non có diện tích: 5.016,07m² chiếm 2,11% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Địa điểm được bố trí trong khu quy hoạch thuận lợi cho việc đi lại của mọi người, cũng là nơi thích hợp phục vụ cho con em công nhân học tập. Tầng cao từ 1-3 tầng

Điều 13. Nhà ở

1. Không gian kiến trúc được quy hoạch khu dân cư với nhà ở thấp tầng các công trình với quy mô nhỏ từ 1 đến 7 tầng, không có công trình quy mô lớn.

2. Các công trình nhà ở liên kế được quy hoạch trên mạng ô cờ, theo hướng Bắc Nam và Đông Tây kiến trúc chính của khu quy hoạch là kiến trúc với nhà ở phố với các loại nhà khác nhau. Được xây dựng và được quản lý theo quy chế

của khu dân cư. Lô đất dài 5mx24m nhưng chỉ xây dựng khoảng 60-90 % lô đất, phần còn lại để trồng cây xanh hoặc để xe.

3. Trên tuyến trục cảnh quan của khu quy hoạch được xác định là tuyến đường D1, với chiều rộng đường 30m có dây phân cách giữa đảm bảo cho việc lưu thông, cảnh quan đẹp với hai dãy nhà phố liên kế dọc tuyến đường quy định tầng cao 2-7 tầng, mang một kiến trúc hiện đại, công trình được thiết kế hợp khối tạo sự liên kết về kiến trúc những vẫn đảm bảo tính riêng biệt cho từng ngôi nhà. Kích thước đất chung là 5mx24m với nhà phố liên kế có sân vườn và khu đất biệt thự có kích thước đất chung là 10mx24m, mật độ xây dựng theo quy định. Khai thác kiến trúc mảng khối như đảm bảo tính thống nhất, tránh vụn vặt, khai thác tốt kiến trúc hiện đại kết hợp tinh tế nét kiến trúc địa phương, dân tộc.

4. Biệt thự, nhà ở vườn:

a) Khi quy hoạch chi tiết bố trí các dãy nhà ở vườn và biệt thự đối lưng nhau, phải bố trí đường giao thông kỹ thuật (đồng cốt với vỉa hè hoàn thiện) giữa hai dãy nhà có chiều rộng tối thiểu 2m để bố trí hạ tầng kỹ thuật. Khi đó bắt buộc trừ khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường giao thông kỹ thuật tối thiểu là 3m.

b) Nghiêm cấm việc chia nhỏ khuôn viên đất biệt thự, nhà vườn đã quy hoạch để xây dựng thành 02 căn nhà liên kế trở lên.

Điều 14. Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình.

1. Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chấp vát, bám vào kiến trúc chính như thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công.

3. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) phải có kiến trúc màu sắc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết; không được sơn các màu lập dị, màu phản quang, lòe loẹt và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật kiến trúc.

4. Mái dốc: Khuyến khích lợp mái ngói bằng vật liệu hiện đại, hạn chế sử dụng tấm lợp phi brô xi măng, tấm nhựa.

5. Bể chứa nước, bồn nước, thông gió, phải lắp đặt hợp lý tránh ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

6. Quy định về tường rào:

Tường rào, cổng ngõ phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan, hài hòa với kiến trúc công trình chính và công trình lân cận. Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,8m (tính từ mặt đường hoàn thiện tiếp giáp, trường hợp giao lộ lệch cốt thì chỉ tính từ mặt đường tiếp giáp mặt tiền lô đất), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ.

Điều 15. Cảnh quan môi trường đô thị:

1. Các công trình nhà ở, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh và các loại công trình xây dựng, khi lập hồ sơ thiết kế và xin phép xây dựng phải có các hạng mục đảm bảo đáp ứng được nhu cầu sử dụng tối thiểu. Đồng thời phải đảm bảo được vệ sinh môi trường cũng như không gây ảnh hưởng tới các công trình xung quanh do quá trình xây dựng và sử dụng công trình gây ra.

2. Toàn bộ nước thải sinh hoạt công trình và nhà ở phải được xử lý bằng hầm tự hoại hoặc bán tự hoại; nghiêm cấm các chủ công trình đầu nối nước thải, chất thải ra hệ thống thoát nước mưa, tự ý đầu nối nước thải vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

3. Các công trình xây dựng, khảo sát, thăm dò v.v... và các hoạt động khác trong đô thị phải đảm bảo giờ giấc làm việc và nghỉ ngơi của tổ chức, cá nhân; phải đảm bảo độ ồn cho phép, đảm bảo an toàn nhà liền kề, an toàn lao động, an toàn giao thông.

4. Cấm xây dựng các công trình kho chứa, cơ sở sửa chữa, cơ sở sản xuất có tính chất ô nhiễm cao, độc hại trong nội thị.

5. Cấm chôn cất người chết trong đất ở, vườn nhà. Không chôn lấp xác động vật, xử lý rác và các chất thải rắn trong nội thị.

6. Nghiêm cấm việc đào bới san lấp mặt bằng, khai thác khoáng sản làm biến dạng địa hình, cảnh quan ở những khu vực công cộng, khu quy hoạch chức năng khác, các hồ chứa nước mặt trong đô thị đã được quy hoạch, trừ trường hợp đặc biệt được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

7. Nghiêm cấm việc đào bới san lấp làm tắc nghẽn dòng chảy của các điểm tự thủy tự nhiên và muông, suối thoát nước.

8. Cây xanh trong đô thị 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, bảo đảm mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất, trên mặt đất cũng như trên không, không gây nguy hiểm và không làm ảnh hưởng đến môi trường.

Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trồng cây xanh tạo cảnh quan trong khu đất thuộc quyền sử dụng riêng nhưng phải phù hợp với quy định hiện hành về cây xanh đô thị.

Chương 4.

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn liên quan đến khu vực xây dựng dự án đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành.

Quy định này là cơ sở pháp lý để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của dự án khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây

dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong khu vực này.

Điều 17. Tổ chức thực hiện

UBND huyện Chơn Thành thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động xây dựng tại khu vực đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư Minh Hưng III, huyện Chơn Thành, đã được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt.

Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm giúp chính quyền xã Minh Hưng quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khu vực lập quy hoạch.

Điều 18. Phân công trách nhiệm

UBND huyện Chơn Thành có trách nhiệm giám sát việc phát triển dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

Phòng kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm lập và điều chỉnh các quy hoạch, dự án có liên quan để phù hợp với nội dung quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 19. Quy định công bố thông tin

Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Minh Hưng và các đơn vị có liên quan công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Chơn Thành có trách nhiệm giúp UBND huyện Chơn Thành lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết được duyệt cho UBND cấp xã để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch./.

**K. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ta Hữu Dũng