

Số: 1990/QĐ - UBND

Bình Phước, ngày 09 tháng 9 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 12/4/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1318/TTr-SXD ngày 04/9/2015,

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 thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, với các nội dung như sau:

I. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Về tầng cao xây dựng:

1.1. Đối với các lô đất tiếp giáp các đường quy hoạch số 1 (đường song song và tiếp giáp với đường ĐT.741), đường số 11 (đường đôi lộ giới 30m).

- Nhà ở biệt thự vườn: Chiều cao công trình từ 1 đến 2 tầng.

- Nhà ở biệt thự song lập: Chiều cao công trình 2 tầng.

- Nhà ở liên kế: Chiều cao công trình tối thiểu 2 tầng.

1.2. Đối với lô đất ở xây dựng nhà liên kế tiếp giáp các đường quy hoạch còn lại trong khu quy hoạch: Chiều cao công trình tối thiểu 01 tầng.

2. Về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng các lô đất ở nhà liên kế là $\leq 90\%$.

3. Về khoảng lùi xây dựng:

- Nhà ở biệt thự vườn, biệt thự song lập: Khoảng lùi xây dựng 3m đối với tất cả các tuyến đường.

- Nhà ở liên kế: Khoảng lùi xây dựng 0m (chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ) đối với tất cả các tuyến đường.

- Công trình công cộng: Khoảng lùi xây dựng 6m; các công trình như công, tường rào, nhà xe, nhà bảo vệ được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

4. Điều chỉnh vị trí, kích thước, diện tích lô đất tại các cụm như sau:

- Cụm B: Theo quy hoạch được duyệt 11 lô, ký hiệu B1 đến B11; điều chỉnh kích thước, diện tích thành 27 lô, ký hiệu từ B1 đến B27.

- Cụm C: Theo quy hoạch được duyệt 19 lô, ký hiệu C1 đến C19; giữ nguyên từ lô C1 đến C13; điều chỉnh kích thước, diện tích lô C14 đến C19 thành C14 đến C23. Tổng số lô cụm C sau khi điều chỉnh là 23 lô.

- Cụm D: Theo quy hoạch được duyệt 29 lô, ký hiệu D1 đến D29; giữ nguyên từ lô D1 đến D18; điều chỉnh kích thước, diện tích từ lô D19 đến D29 thành D19 đến D36. Tổng số lô cụm D sau khi điều chỉnh là 36 lô.

- Cụm E: Theo quy hoạch được duyệt 18 lô, ký hiệu E1 đến E18; giữ nguyên từ lô E1 đến E11; điều chỉnh kích thước, diện tích từ lô E12 đến E18 thành E12 đến E22. Tổng số lô cụm E sau khi điều chỉnh là 22 lô.

- Cụm H: Theo quy hoạch được duyệt 14 lô, ký hiệu H1 đến H14; điều chỉnh kích thước, diện tích thành 22 lô, ký hiệu từ H1 đến H22.

- Cụm L: Theo quy hoạch được duyệt 16 lô ký hiệu L1 đến L16; điều chỉnh kích thước, diện tích thành 28 lô, ký hiệu từ L1 đến L28.

- Cụm N: Theo quy hoạch được duyệt 26 lô, ký hiệu N1 đến N26; điều chỉnh kích thước, diện tích thành 42 lô, ký hiệu từ N1 đến N42.

- Cụm O: Theo quy hoạch được duyệt 30 lô, ký hiệu O1 đến O30; điều chỉnh vị trí, kích thước, diện tích thành 31 lô, ký hiệu từ O1 đến O31.

- Cụm P: Theo quy hoạch được duyệt 42 lô, ký hiệu P1 đến P42; điều chỉnh vị trí, kích thước, diện tích thành 42 lô, ký hiệu từ P1 đến P42.

(có bản vẽ thiết kế điều chỉnh quy hoạch kèm theo)

II. Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh trên để phù hợp với nhu cầu, điều kiện kinh tế của khách hàng trong đó chủ yếu là công nhân và người có thu nhập thấp trên địa bàn. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của khu quy hoạch, đồng thời phù hợp với các Quy chuẩn quy hoạch hiện hành.

III. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn thực hiện theo Quyết định 848/QĐ-UBND ngày 12/4/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

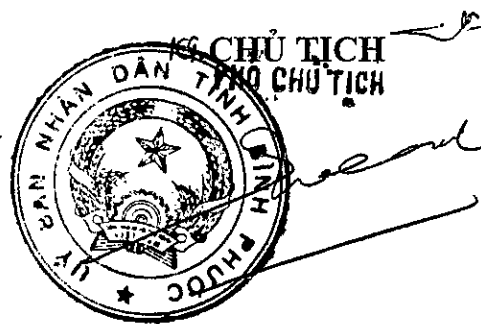
Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (có quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch chủ trì phối hợp với UBND thị xã Đồng Xoài, UBND huyện Đồng Phú tổ chức công bố nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

Điều 4. Các ông (Bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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



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

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY
DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN TÂN PHÚ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND
ngày 09 / 9 /2015 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Quy định Quy định về công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II
CÁC QUI ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, quy mô, mục tiêu khu vực quy hoạch:

a) Vị trí khu vực quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính xã Tiến Hưng thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

b) Giới hạn khu vực quy hoạch:

- Vị trí 1 (Khu phía Bắc): Diện tích 6,547ha thuộc xã Tiến Hưng, thị xã Đông Xoài.

+ Phía Đông và phía Bắc giáp đất của dân.

+ Phía Tây giáp đường ĐT 741.

+ Phía Nam giáp đất nghĩa trang hiện hữu.

- Vị trí 2 (Khu phía Nam): Diện tích 9,466ha thuộc thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú.

+ Phía Đông giáp đất của dân.

+ Phía Tây giáp đường ĐT 741.

+ Phía Nam giáp đất giao Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Bình Phước.

+ Phía Bắc giáp đất nghĩa trang hiện hữu.

c) Tổng quy mô diện tích: 160.136,07 m².

d) Quy hoạch sử dụng đất:

- Mục tiêu đồ án quy hoạch:

+ Xây dựng một khu dân cư hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo tốt môi trường sống, sinh hoạt của người dân.

+ Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh.

+ Quy hoạch không gian xây dựng khu dân cư hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh.

Điều 4. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

Quy mô diện tích đất quy hoạch xây dựng các khu chức năng trong Khu quy hoạch gồm:

- Đất xây dựng nhà ở : 69.252,4m², chiếm 43,25%,

- Đất cây xanh : 29.792 m², chiếm 18,6%.

- Đất giao thông : 51.429,17m², chiếm 32,12%.

- Đất xây dựng công trình công cộng : 7.969,4m², chiếm 4,98%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 1.693,1m², chiếm 1,06%.

Tổng cộng: 160.136,07 m².

Điều 5. Quy định về kiến trúc.

1. Về mật độ xây dựng:

a) Nhà ở:

- Nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Nhà ở biệt thự vườn, biệt thự song lập: Mật độ xây dựng tối đa 65%.

b) Công trình công cộng:

- Đất giáo dục; y tế: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất trung tâm thương mại - dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%.

2. Quy định về khoảng lùi công trình:

a) Công trình nhà ở:

- Nhà ở liên kế: Khoảng lùi = 0m (chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ) đối với tất cả các tuyến đường.

- Nhà ở biệt thự vườn, biệt thự song lập: Khoảng lùi = 3m đối với tất cả các tuyến đường.

b) Công trình công cộng: Khoảng lùi = 6m đối với tất cả các tuyến đường; các công trình như cổng, tường rào, nhà xe, nhà bảo vệ được phép xây trùng với chỉ giới đường đỏ.

3. Cốt nền hoàn thiện công trình.

a) Công trình nhà ở liên kế: Cao hơn 0,3m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

b) Nhà ở biệt thự vườn, biệt thự song lập: Cao hơn 0,45m đến 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

c) Công trình công cộng: Cao hơn 0,45m đến 0,75m so với cốt hoàn thiện vỉa hè.

4. Chiều cao tầng công trình.

a) Công trình nhà ở:

- Đối với các lô đất ở tiếp giáp các đường quy hoạch số 1 (đường song song và tiếp giáp với đường ĐT.741), đường số 11 (đường đôi lộ giới 30m).

+ Nhà ở biệt thự vườn: Chiều cao công trình 1 đến 2 tầng.

+ Nhà ở biệt thự song lập: Chiều cao công trình 2 tầng.

+ Nhà ở liên kế: Chiều cao công trình tối thiểu 2 tầng.

- Đối với lô đất ở xây dựng nhà liên kế tiếp giáp các đường quy hoạch còn lại trong khu quy hoạch: Chiều cao công trình tối thiểu 1 tầng.

- Chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6 m; tối đa 4,2m tính từ mặt nền nhà.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m; tối đa 3,6m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

b) Công trình công cộng:

- Công trình trường học: Chiều cao công trình 1 đến 3 tầng.

- Công trình y tế: Chiều cao công trình 1 đến 2 tầng.

- Công trình trung tâm thương mại - dịch vụ: Chiều cao công trình 1 đến 3 tầng.

- Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6 m; tối đa 3,9m tính từ mặt nền công trình.

- Chiều cao tầng 2: Tối thiểu 3m; tối đa 3,4m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

5. Vật liệu xây dựng:

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

6. Quy định về hàng rào của công trình:

a) Công trình nhà ở: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, mỹ quan và thống nhất theo từng dãy phố. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4 m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6 m (cốt hoàn thiện vỉa hè) trở lên phải thiết kế và xây dựng thông thoáng.

b) Công trình công cộng: Hàng rào 3 mặt có độ cao tối đa 2,4m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè). Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè) trở lên phải thiết kế và xây dựng thông thoáng.

c). Tất cả tường rào ngăn giữa các căn hộ, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,1m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,2m).

d) Khuyến khích cho việc không xây dựng tường rào đối với các công trình thương mại - dịch vụ nhằm tạo độ thông thoáng và thẩm mỹ cho trực cảnh quan khu vực và cho công trình.

7. Quy định về ô văng, ban công:

a) Kích thước nhô ra tối đa bằng 1,2m đối với tuyến đường có lộ giới 14m.

b) Kích thước nhô ra tối đa bằng 1,4m đối với các tuyến đường có lộ giới 18m và 30m.

Điều 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định về xây dựng giao thông:

- Đường số 11 có lộ giới 30m, trong đó: mặt đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, dải phân cách 6m (mặt cắt 1-1).

- Đường số 2 có lộ giới 18m, trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 5mx2 (mặt cắt 2-2).

- Đường số 1 có lộ giới 14m, trong đó: mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 5m, 2m (mặt cắt 3A-3A).

- Các tuyến đường còn lại có lộ giới 14m, trong đó mặt đường rộng 7m, vỉa hè 3,5mx2 (mặt cắt 3-3).

- Vật góc giao lộ: Góc vật được quy định rõ trên bản vẽ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.

2. Quy định về cây xanh, vỉa hè:

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

b) Cây xanh được trồng không được làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng). Không được trồng các loại cây cấm trồng.

c) Cây xanh đường phố phải được chăm sóc và quản lý.

d) Vỉa hè trong khu dân cư dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

e) Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đúng thiết kế, đồng bộ, nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục đường.

3. Hệ thống điện và thông tin liên lạc:

a) Nguồn điện sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22KV chạy dọc đường ĐT 741 vào khu quy hoạch.

b) Xây dựng các tuyến cáp điện cho các phụ tải trong khu quy hoạch bằng dây nhôm lõi thép đi nổi trên trụ bê tông ly tâm.

d) Điện chiếu sáng: Sử dụng cáp đồng bọc cách điện luồn trong ống PVC đi ngầm dưới đất.

e) Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch đi nổi dọc theo một bên hoặc hai bên vỉa hè. Các cáp nhánh và chi tiết thiết kế lắp đặt phải được phối hợp với các dịch vụ chuyên ngành bưu chính viễn thông thực hiện.

4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

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

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý chất thải rắn theo quy hoạch của tỉnh, huyện.

5. Hệ thống PCCC cho khu quy hoạch:

- Phòng cháy chữa cháy trong công trình: Phòng cháy chữa cháy trong mỗi công trình thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật về PCCC.

- Phòng cháy chữa cháy ngoài công trình: Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch, khoảng cách trụ là 150m.



Điều 7. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường, địa hình, cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh kịp thời điều chỉnh, bổ sung quy định này./.