

Số: 1616/QĐ-UBND

Bình Long, ngày 22 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long và quy định quản lý đồ án, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy

hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long;

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy Chế quản lý kiến trúc đô thị Thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Lộc (diện tích khoảng 690ha), thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long;

Căn cứ Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát, lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long;

Căn cứ Thông báo số 696/TB-UBND ngày 19/12/2023 của UBND thị xã Bình Long về Kết luận của Chủ tịch UBND thị xã – Hoàng Thị Hồng Vân tại cuộc họp thành viên UBND thị xã;

Căn cứ Báo cáo số 80/BC-UBND ngày 10/5/2024 của UBND phường An Lộc về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chợ Bình Long, phường An Lộc, thị xã Bình Long;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 28/5/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc thống nhất ranh đất chợ Bình Long giữa kết quả đo đạc của Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 305 và ranh bản đồ địa chính đang quản lý;

Căn cứ Thông báo số 208/TB-UBND của UBND thị xã Bình Long về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thị xã – Nguyễn Anh Đức, Phó Chủ tịch UBND thị xã – Đặng Hoàng Thái tại cuộc họp Ủy viên UBND thị xã thông quy hoạch chợ Bình Long;

Căn cứ Công văn số 1695/SXD-QHKT ngày 18/6/2024 của Sở Xây dựng về góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long, phường An Lộc, thị xã Bình Long;

Căn cứ Phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long, phường An Lộc, thị xã Bình Long;

Căn cứ Kết luận số 289-KL/TU ngày 24/6/2024 của Thị ủy Bình Long tại hội nghị Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã, nhiệm kỳ 2020-2025 (phiên họp chuyên đề,

ngày 20/6/2024);

Xét Báo cáo số 170/CV-QLĐT ngày 12/6/2024 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Bình Long về việc tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình góp ý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chợ Bình Long, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Xét Tờ trình số 195/TTr-QLĐT ngày 16/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Bình Long về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long.

2. Quy mô diện tích, ranh giới, loại quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Chợ Bình Long thuộc địa bàn phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Vị trí cụ thể như sau:

a) Khu 1 (Khu bến xe cũ): có diện tích 5.967,8 m².

+ Phía Bắc: giáp Khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam: giáp đường Hùng Vương.

+ Phía Đông: giáp Khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây: giáp Khu dân cư hiện hữu.

b) Khu 2 (Khu chợ Bình Long): có diện tích 10.388,8m².

+ Phía Bắc: giáp đường Hùng Vương.

+ Phía Nam: giáp đường Lê Lợi.

+ Phía Đông: giáp Khu dân cư hiện hữu và đường Lý Tự Trọng.

+ Phía Tây: giáp đường Võ Thị Sáu và Khu dân cư hiện hữu.

2.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 16.356,6m².

2.3. Loại quy hoạch: quy hoạch chi tiết rút gọn.

3. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch và mục tiêu quy hoạch:

3.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

- Thực hiện Nghị Quyết số 01-NQ/ĐH của Đảng bộ thị xã Bình Long lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020-2025 thì việc đầu tư xây dựng mới chợ Bình Long theo hướng chợ truyền thống kết hợp thương mại dịch vụ là nhiệm vụ cần thiết để thực hiện thắng lợi nghị quyết đề ra, đồng thời góp phần xây dựng đô thị Bình Long ngày càng văn minh, hiện đại.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long được phê duyệt điều chỉnh năm 2018 đến nay đã đến kỳ rà soát, điều chỉnh quy hoạch được quy định tại Điều 46 Luật

Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; mặt khác, ranh giới và phạm vi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long cần phải điều chỉnh cho phù hợp đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long (Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh và Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước). Vì vậy việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng mới chợ Bình Long.

3.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Bình Long và quy hoạch phân khu phường An Lộc đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng; triển khai dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo điểm nhấn về quy hoạch kiến trúc không gian, phù hợp với khu vực, đồng thời kết nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch: Là khu phức hợp đa chức năng bố trí các khu kiot, shophouse, Trung tâm thương mại và Chợ truyền thống.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch so với quy hoạch đã được phê duyệt:

- Bổ sung khu đất Bến xe cũ diện tích 0,59ha vào ranh giới lập quy hoạch Chợ (Căn cứ Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước).

- Tách phần diện tích đất chợ có quy mô khoảng 0,27ha ra khỏi ranh chợ để quy hoạch đất ở theo định hướng đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long (Căn cứ Thông báo Kết luận số 696/TB-UBND ngày 19/12/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc Kết luận của Chủ tịch UBND thị xã – Hoàng Thị Hồng Vân tại cuộc họp thành viên UBND thị xã).

Sau khi điều chỉnh ranh quy hoạch, các chỉ tiêu, chức năng sử dụng đất của Chợ cũng được điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế và làm cơ sở thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

6. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất chợ - thương mại dịch vụ được xác định trong đồ án quy hoạch và phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.10 và các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà tại điểm 2.6.1, về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 của QCVN 01:2021/BXD.

- Tỷ lệ diện tích đất xây dựng các hạng mục trong chợ được xác định trong đồ án quy hoạch và phải đảm bảo các quy định tại Bảng 3 của TCVN 9211:2012.

- Tầng cao: Tuân thủ quy hoạch chung thị xã Bình Long và quy hoạch phân khu phường An Lộc đã được phê duyệt.

6.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt cho công trình: ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm;
- Cấp điện cho công trình: ≥ 20 w/m² sàn;
- Thoát nước thải sinh hoạt: ≥ 80 % lượng nước cấp;
- Rác thải trung bình: 2-3kg/ngày/hộ kinh doanh.

6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất khu vực được chia làm các khu chức năng chính như sau:

- Trung tâm thương mại;
- Nhà lồng Chợ bên trong công trình sẽ được bố trí thêm các chức năng ban quản lý chợ, nhà điều hành...
- Khu Kiot & phụ trợ;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Khu cây xanh;
- Hệ thống giao thông đối nội, đối ngoại và bãi xe;

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng chợ Bình Long	7.450,2	45,55
1	Đất trung tâm thương mại & nhà lồng chợ	4.238,0	25,91
2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	151,1	0,92
3	Đất các khu kiot & phụ trợ	3.061,1	18,71
II	Đất cây xanh	390,0	2,38
III	Đất giao thông	8.516,4	52,07
1	Giao thông nội bộ	1.987,9	12,15
2	Giao thông đối ngoại	4.346,4	26,57
3	Bãi xe	2.182,1	13,34
	Tổng:	16.356,6	100,00

Căn cứ TCVN 9221-2012/BXD - mục 6.4.4 Bảng số 3 – Tỷ lệ diện tích xây dựng các hạng mục trong chợ: “Đối với chợ được xây dựng trong khu trung tâm thành phố (thị xã) cho phép tăng mật độ xây dựng nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác đến 70% nhưng vẫn đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn và phòng cháy chữa cháy.”

Chợ Bình Long nằm tại trung tâm thị xã Bình Long nên mật độ xây dựng thuần toàn khu có thể tăng lên 70%, theo phương án thiết kế diện tích xây dựng công trình chợ Bình Long là 7.450,2m², chiếm tỷ lệ 45,55% phù hợp với tiêu chuẩn cho phép.

7. Quy hoạch không gian kiến trúc: Khu quy hoạch được bố cục thành 05 vùng không gian, gồm:

7.1. Đất trung tâm thương mại và nhà lồng chợ:

Có tổng diện tích đất khoảng 4.238,0m², bao gồm 02 ô đất, với mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng, cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu CC1: Diện tích đất là 1.944,0 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng. Bố trí xây dựng công trình nhà lồng chợ xây mới.

- Ô đất ký hiệu CC2: Diện tích đất là 2.294,0m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng. Bố trí xây dựng công trình Trung tâm thương mại xây mới.

7.2. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật:

Có tổng diện tích đất khoảng 151,1m², bao gồm 02 ô đất, với mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng, cụ thể như sau:

- Ô đất ký hiệu HT1: Diện tích đất là 12,3 m², mật độ xây dựng tối đa 100%. Bố trí xây dựng công trình trạm điện.

- Ô đất ký hiệu HT2: Diện tích đất là 138,8 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng công trình Hệ thống xử lý nước thải.

7.3. Đất các khu kiot & phụ trợ:

Có tổng diện tích đất khoảng 3.061,1m², bao gồm 13 ô đất, với mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng, cụ thể như sau:

Ô đất ký hiệu K01: Diện tích đất là 149,7 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K02: Diện tích đất là 150,7 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K03: Diện tích đất là 151,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K04: Diện tích đất là 152,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K05: Diện tích đất là 154,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K06: Diện tích đất là 155,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K07: Diện tích đất là 156,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K08: Diện tích đất là 55,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K09: Diện tích đất là 40,7 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K10: Diện tích đất là 57,7 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot.

Ô đất ký hiệu K11: Diện tích đất là 1.672,5 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng. Bố trí xây dựng các công trình cửa hàng kiot (dạng shophouse).

Ô đất ký hiệu PT1: Diện tích đất là 8,2 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí xây dựng công trình nhà vệ sinh công cộng.

Ô đất ký hiệu PT2: Diện tích đất là 153,8 m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 01 tầng. Bố trí không gian mua bán ngoài trời chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên (kinh doanh tự do). Tùy theo trường hợp cụ thể nên bố trí một số diện tích có mái che không có tường, dưới dạng đơn giản, có thể cố định hay di động nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho những người buôn bán và khách hàng, trong trường hợp thời tiết bất thường.

7.4. Đất cây xanh:

Trong khu vực quy hoạch có bố trí quỹ đất cây xanh cảnh quan có diện tích 390,0 m², ký hiệu CX, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng. Dự kiến bố trí các công trình dịch vụ trong công viên phụ vụ cho Chợ...

7.5. Đất giao thông - bãi xe:

Đất giao thông – bãi xe có diện tích 8.516,4 m², bao gồm:

- Giao thông nội bộ có diện tích: 1.987,9 m².
- Giao thông đối ngoại có diện tích: 4.346,4 m².
- Bãi xe có diện tích: 2.182,1 m².

Hiện tại, sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa. Việc tổ chức kiến trúc cảnh quan sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình nhằm hoàn thiện tổng thể công trình, nâng cao chất lượng thẩm mỹ và tiện nghi. Tổ chức kiến trúc cảnh quan cần kết hợp các yếu tố cảnh quan tự nhiên và nhân tạo trong không gian tổng thể và phải đảm bảo theo quy định hiện hành

8. Thiết kế đô thị kèm theo đồ án:

8.1. Nguyên tắc thiết kế không gian cảnh quan dự án:

Bố cục kiến trúc cảnh quan không được phá vỡ hình thái không gian mà phải tạo ra sự hài hòa các yếu tố tự nhiên - nhân tạo. Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng công trình xác định trên cơ sở các mốc, đường trục cảnh quan tự nhiên hiện có khu vực.

Nghiên cứu các khu vực điểm nhấn, cửa ngõ, xây dựng các công trình biểu tượng v.v... Khống chế các điểm cao, khai thác các điểm nhìn, quy hoạch chiều cao san nền, bảo tồn các giá trị cảnh quan địa hình tự nhiên, phát huy giá trị cảnh quan nhân tạo.

Quy hoạch không gian chức năng dự án được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc và các không gian mặt nước, không gian xanh

trong khu vực dự án. Các khu vực trung tâm dịch vụ công cộng, thương mại tại các điểm cửa ngõ, thiết kế dự án cần tạo sự đa dạng về kiến trúc cảnh quan cho dự án.

Nghiên cứu các khu vực chức năng của dự án được thiết kế với đặc thù riêng từng khu vực, đảm bảo yếu tố công năng hài hoà với cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho dự án, các bến bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn. Tạo thẩm mỹ là điểm nhấn trong tổng thể không gian dự án.

8.2. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng:

- Bố trí không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp với nhu cầu và sự phân bổ sử dụng, nhằm hạn chế các giao thông đi lại.

- Bố trí không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình thấp tầng và cao tầng.

- Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của đô thị Bình Long, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

- Với các công trình kiến trúc, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc, sự kết hợp giữa các tỷ lệ thích hợp để tạo nên các công trình đẹp. Các chi tiết mái đua, chỉ gờ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong các trường hợp nhấn mạnh lối vào hoặc ban công cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

8.3. Quy định về tổ chức quy hoạch, kiến trúc cảnh quan: Cụ thể hóa Quy Chế quản lý kiến trúc đô thị Thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (theo Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy Chế quản lý kiến trúc đô thị Thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước).

a) Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình:

- Công trình thương mại dịch vụ: Có khoảng lùi phía trước 5m và được quy định cụ thể trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra khi thiết kế công trình cần tuân thủ quy định về khoảng lùi theo QCVN 01:2021 với các công trình đặc thù.

- Công trình cây xanh: Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

- Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau phần chỉ giới đường đỏ. Các bộ phận của công trình xây dựng sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng như: Bậc thềm, vệt đất xe, ô – văng, mái đua, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, mái đón và móng nhà. Riêng phần ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,2m.

b) Chiều cao tầng công trình:

Nhà lồng chợ và Trung tâm thương mại dịch vụ:

- Tầng cao công trình ≤ 03 tầng (được quy định rõ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất). Trường hợp thiết kế tầng hầm cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và các quy định hiện hành và không được vượt quá 02 tầng hầm.

- Chiều cao tầng:
- + Chiều cao tầng hầm: Cao tối đa 3,2m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng hầm đến tầng 1.
- + Chiều cao tầng 1: Cao tối đa 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Cao tối đa 4,0m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

Khu vực Kiot 11(Shophouse):

- Tầng cao công trình \leq 03 tầng (được quy định rõ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất).

- Chiều cao tầng:
- + Chiều cao tầng 1: Cao tối đa 4,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.
- + Chiều cao các tầng còn lại: Cao tối đa 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

Công trình dịch vụ công viên: Tầng cao công trình: 01 tầng.

Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao công trình 01 tầng.
- Chiều cao tầng: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

c) Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình:

- 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 nền 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.

- Quy định về cốt xây dựng đối với từng khu chức năng:

+ Công trình thương mại dịch vụ, công cộng: trường hợp không xây dựng tầng hầm thì cốt nền xây dựng là 0,15m đến 0,75m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè). Trường hợp xây dựng tầng hầm thì cốt nền xây dựng là 1,2m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

+ Công trình dịch vụ công viên, hạ tầng kỹ thuật: 0,30m so với $\pm 0,000$ (cốt hoàn thiện vỉa hè).

d) Độ vươn ra của ban công:

- Các bộ phận của công trình được nhô quá chỉ giới xây dựng được quy định cụ thể như sau:

+ Kích thước ô văng, ban công được nhô ra 1,2m: đối với các trục đường có lộ giới \geq 12m (Các tuyến D2, Võ Thị Sáu, Hùng Vương, Lý Tự Trọng, Lê Lợi)



+ Kích thước ô văng, ban công được nhô ra 0,9m: đối với các trục đường có lộ giới < 12m (Các tuyến N1, D1, D3, D4, D5, D6, Lê Lai).

- Đối với các chi tiết kiến trúc khác thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

e) Các quy định chi tiết khác

- Mặt tiền công trình không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Khuyến khích các công trình có kiến trúc mang hình khối hiện đại;

8.4. Quy định về hệ thống kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông

Các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý xây dựng đường giao thông:

- Độ dốc dọc lớn nhất 5,0%.

- Bán kính bó vỉa $\geq 6m$.

- Kết cấu mặt đường nội bộ: Bê tông nhựa hạt mịn.

- Kết cấu vỉa hè: Đá tự nhiên, gạch block tự chèn hoặc gạch terrazzo, bó vỉa bê tông xi măng.

- Đối với các tuyến đường đối ngoại tiếp giáp dự án: đầu tư vỉa hè hoàn chỉnh đoạn trong ranh dự án.

Quy định về cây xanh, vỉa hè:

- Trồng cây xanh 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.

- 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 trong đô thị theo Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên – vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- 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 như: Điện, cấp nước, thoát nước, cây xanh...

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

b) Hệ thống thoát nước mưa

Hệ thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước bản, hoạt động với chế độ tự chảy.

Trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước. Nước mưa chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên và chảy dọc hai bên đường giao thông và thoát về hướng Tây Nam dự án.

Sau quy hoạch toàn bộ nước mưa của dự sẽ được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên tuyến đường Hùng Vương.

c) Quy hoạch cấp nước

- Mạng lưới phân nhánh D75 đến D110mm.
- Bố trí 4 điểm cấp nước chữa cháy.

d) Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

Quy hoạch thoát nước thải: mỗi hộ kinh doanh có hệ thống thu gom nước thải riêng đầu nối vào hệ thống đường thoát nước thải của dự án đưa về khu vực xử lý nước thải tập trung.

Đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước thải hoàn chỉnh. Hệ thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải được thu gom nhờ các tuyến cống đi dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung.

Lựa chọn cống có đường kính D và độ dốc i phù hợp, nhằm đảm bảo khả năng chuyển tải của cống, đảm bảo vận tốc dòng chảy trong cống đảm bảo quy định về vận tốc tối thiểu theo TCVN 7957-2023.

Lựa chọn giếng thăm đảm bảo quy định về thoát khí và thu nước thải theo TCVN 7957-2023. Khoảng cách giữa các giếng thăm 20-30m.

Vệ sinh môi trường: Bố trí thùng rác dọc theo tuyến đường nội bộ, mỗi vị trí 02 thùng (01 thùng hữu cơ, 01 thùng vô cơ).

Rác sinh hoạt sẽ được thu gom tập trung về bãi tập kết rác trong ngày của dự án và sẽ được xe chuyên dùng chở đi xử lý.

e) Quy hoạch cấp điện

- Hệ thống điện: Cấp điện 0,4kV điện áp 380/220V cho các hộ dân đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội bộ, dây bọc CU/PVC, được luồn trong ống xoắn HDPE.

- Để tạo mỹ quan cho khu dân cư, ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng cho dây luồn trong ống HDPE và đi cùng với đường dây hạ thế.

- Điện chiếu sáng sử dụng đèn Led.

f) Quy hoạch thông tin liên lạc: Đường cáp thông tin liên lạc được đi ngầm song song tuyến cấp điện hạ thế dọc đường trong dự án.

g) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường. Kích thước các góc vát ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ. Ranh giới từng lô đất trong quy hoạch ghi trực tiếp trên bản vẽ QH05.

- Chỉ giới xây dựng cụ thể xem Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật QH05.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Giao Thông:

a) Hệ thống giao thông bao gồm:

- **Đường Hùng Vương:** Có lộ giới 22m, bề rộng mặt đường 12m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 5m.

- **Đường Lý Tự Trọng:** Có lộ giới 16m, bề rộng mặt đường 7m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 4.5m.

- **Đường Lê Lợi:** Có lộ giới 14m, bề rộng mặt đường 7m, vỉa hè tiếp giáp đất chợ rộng 4m, giáp khu dân cư hiện hữu 3m.

- **Đường Võ Thị Sáu:** Có lộ giới 13m, bề rộng mặt đường 7m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 3m.

- **Đường D2:** Có lộ giới 12m, bề rộng mặt đường 6m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 3m.

- **Đường Lê Lai:** Có lộ giới 11m, bề rộng mặt đường 6m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 2,5m.

- **Các đường N1, D1, D4:** Có lộ giới 10m, bề rộng mặt đường 6m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 2m.

- **Các đường D5 (Hẻm hiện hữu), đường D6 (Lối vào trụ sở khu phố):** cải tạo chỉnh trang tạo lối vào cho khu dân cư hiện hữu và trụ sở khu phố.

b) Các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý xây dựng đường giao thông:

Cấp thiết kế:

+ Đường chính: Cấp 50.

+ Đường nội bộ: Cấp 40.

- Vận tốc thiết kế:

+ Đường chính: 50 km/h.

+ Đường nội bộ: 20 ÷ 40 km/h.

- Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng.

- Tải trọng trục: 12 tấn.

- Bán kính cong bó vỉa tối thiểu 6m.

- Các tiêu chuẩn khác về đường thực hiện theo các tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam.

- Kết cấu mặt đường nội bộ: Bê tông nhựa hạt mịn.

- Vỉa hè hai bên được lát gạch terrazzo hoặc đá granite.

- Kết cấu Bó vỉa, bó nền bằng bê tông xi măng.

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. Quy hoạch san nền:

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan xung quanh.

Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng đang ổn định.

Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, thiết kế đường đồng mức trong lô với độ dốc tối thiểu 0,3% đảm bảo các lô đất có thể tự thoát nước mặt, đảm bảo tính mỹ quan cảnh quan trong lô đất, tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng công trình.

Các tuyến giao thông thiết kế đường đồng mức với độ dốc theo đường giao thông

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Lưu vực thoát nước mưa: Thoát về đầu nối với mương thoát nước mưa trên đường Hùng Vương;

Hệ thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, bám theo địa hình tự nhiên. Hệ thống thu gom bằng mương bê tông cốt thép và các hố ga được bố trí đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.

Mương thoát nước được bố trí dọc vỉa hè đi bộ dọc hai bên các trục đường nội khu, nằm cách vỉa hè 0,5m theo chiều ngang.

Độ dốc tối thiểu $\geq 0,33$.

9.3. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước chính sử dụng được đầu nối từ đường ống cấp nước chung của khu vực dọc theo đường Hùng Vương và đường Lê Lợi hiện hữu cung cấp cho khu vực quy hoạch

Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.

Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa khống chế.

Mạng ống cấp được khống chế bởi các tê, cút, van khoá.

Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 10 bar.

Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,7 m tính từ đỉnh ống.

Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.

Tại những vị trí vỉa hè các tuyến đường có lộ giới từ 10-13m & đường nội bộ có lộ giới từ 4,0m tuyến ống cấp nước được bố trí trong hào kỹ thuật.

Trong khu quy hoạch bố trí trụ lầy bên ngoài công trình gồm có các trụ lầy nước chữa cháy trên tuyến ống cấp nước chính D110, khoảng cách giữa các trụ 150 m.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $Q = 20l/s$, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy (QCVN 06:2022/BXD). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lầy nước chữa cháy bằng vật liệu gang $\varnothing 100$ tại các giao lộ và dọc tuyến ống với khoảng cách tối đa 150m.

Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần sự hỗ trợ của lực lượng chữa cháy của thành phố.

9.4. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của dự án được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22kv của khu vực dọc tuyến giao thông hiện hữu (đường Hùng Vương).

Tuyến điện trung áp hiện hữu cấp điện cho trạm biến áp 22/0,4kV của dự án tại ô đất kí hiệu HT1.

Đường dây cấp điện 0,4kV điện áp 380/220V cho chợ chính và các kiot đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội bộ, dây bọc CU/PVC, được luồn trong ống xoắn HDPE.

Để tạo mỹ quan cho khu dân cư, ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng cho dây luồn trong ống HDPE và đi cùng với đường dây hạ thế.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% số lượng đèn lắp đặt.

Tại những vị trí vỉa hè các tuyến đường có lộ giới từ 10-13m & đường nội bộ có lộ giới từ 4,0m tuyến điện được bố trí trong hào kỹ thuật.

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

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Bố trí mạng lưới thoát nước thải (tuyến ống và hố ga) thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt từ các khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ. Tuyến ống có đường kính D200 bố trí dưới vỉa hè và đường giữa các dãy công trình, có độ dốc đảm bảo thoát nước và tối thiểu $i > i_{\min} = 1/D$.

Mỗi công trình nhà chợ chính có bể tự hoại 5 ngăn riêng, nước sau khi xử lý qua bể tự hoại được dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung để xử lý trước khi thoát ra công thoát nước thải khu vực (đường Hùng Vương).

Đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước thải hoàn chỉnh. Hệ thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải được thu gom nhờ các tuyến cống đi dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông và dẫn về khu xử lý nước thải tập trung.

Lựa chọn cống có đường kính D và độ dốc i phù hợp, nhằm đảm bảo khả năng chuyển tải của cống, đảm bảo vận tốc dòng chảy trong cống đảm bảo quy định về vận tốc tối thiểu theo TCVN 7957-2023.

Lựa chọn giếng thăm đảm bảo quy định về thoát khí và thu nước thải theo TCVN 7957-2023. Khoảng cách giữa các giếng thăm 20-30m.

b. Vệ sinh môi trường:

Việc thu gom rác thải sẽ được thực hiện theo khung giờ cố định trong ngày do công ty môi trường thực hiện thu gom (chủ đầu tư có trách nhiệm hợp đồng thu gom rác với công ty môi trường).

Đối với xử lý rác thải: Thu gom từng nhà bằng xe chuyên dụng, vận chuyển tới nhà máy xử lý rác thải.

Đối với các công trình dịch vụ - công cộng sẽ bố trí các chỗ tập kết rác riêng của công trình.

Đối với khu vực cây xanh, bãi xe, đặt các thùng rác nhỏ dọc tại khu công viên tiểu cảnh.

Đối với xử lý rác thải: Thu gom từng nhà bằng xe chuyên dụng, vận chuyển tới nhà máy xử lý rác thải

9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

Đường cáp thông tin liên lạc được đi ngầm song song tuyến cáp điện hạ thế dọc đường trong dự án.

Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài của nhà cung cấp viễn thông đưa tới dự án.

Sử dụng các loại cáp viễn thông: cáp quang đơn mode (Single Mode Fiber Optic) phù hợp với chuẩn ITU-G652, cáp đồng trục...

Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho dự án là ngắn nhất.

Tùy theo nhu cầu của dự án mà ta có thể cung cấp đường truyền dữ liệu bằng cáp đồng hoặc cáp quang.

Tại những vị trí vỉa hè các tuyến đường có lộ giới từ 10-13m & đường nội bộ có lộ giới từ 4,0m tuyến cáp thông tin được bố trí trong hào kỹ thuật.

10. Đánh giá tác động môi trường:

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

a) Trong giai đoạn xây dựng

- Tác động do việc san lấp mặt bằng: Làm xáo trộn hệ sinh thái khu vực, mặt khác nó sinh ra các loại bụi đất, cát, mùi hôi thối làm ảnh hưởng đến môi trường không khí trong khu vực.

- Tác động từ việc thi công xây dựng các công trình:

+ Ô nhiễm do bụi đất, đá tác động lên người công nhân trực tiếp thi công và môi trường chung quanh (dân cư, hệ động thực vật).

+ Ô nhiễm nhiệt từ bức xạ mặt trời, từ quá trình thi công có gia nhiệt (như quá trình đốt cháy bitum để trải nhựa đường, từ các phương tiện vận tải và máy móc thi công).

+ Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện cơ giới.

+ Ô nhiễm do nước thải từ các sinh hoạt của công nhân, từ việc giải nhiệt các thiết bị và các khu tồn trữ nhiên liệu.

+ Ô nhiễm do tiếng ồn của các phương tiện và máy móc thi công trên công trường.

b) Trong giai đoạn hoạt động

Do lượng dân cư tập trung tương đối lớn nên ảnh hưởng đến nhu cầu về điện, nước, thực phẩm, giao thông, liên lạc tăng cao và lượng chất thải. Một số vấn đề cần lưu ý như sau:

- Nước thải sinh hoạt: Phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt vệ sinh hàng ngày của hộ kinh doanh, các khu dịch vụ như vui chơi giải trí, khu thương mại, dịch vụ, ... Nếu không tập trung xử lý sẽ ảnh hưởng xấu đến nguồn nước trong khu vực.

- Nước mưa chảy tràn: Nước mưa là nước quy ước sạch có thể thải trực tiếp ra môi trường.

- Chất thải rắn: Chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ hộ kinh doanh, rác quét đường, rác từ các khu thương mại ... và các chất hữu cơ. Các loại rác có khả năng lây nhiễm và độc hại đối với sức khỏe cộng đồng phải được thu gom phân loại và xử lý riêng.

- Với tiêu chuẩn rác thải 3,0kg/hộ/ngày. Tổng lượng rác thải dự án khoảng 3,03 tấn/ngày, nếu không được quản lý tốt chất thải này sẽ ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

- Bụi và tiếng ồn: Dự án được xây dựng kết hợp với khu thương mại và các công trình công cộng, mật độ cây xanh phân bố tương đối đồng đều nên phần nào hạn chế ảnh hưởng môi trường.

10.1. Đề xuất những giải pháp bảo vệ môi trường:

Khi quy hoạch, thiết kế dự án phải tính đến biện pháp nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường ngay từ đầu như phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ cây xanh, đất giao thông, hệ thống thoát nước bản riêng có đúng tiêu chuẩn quy định, quy hoạch quản lý bãi rác thuận tiện cho việc thu gom vận chuyển về nhà máy xử lý chung của thành phố.

Hoạch định các biện pháp thi công, thời gian thi công phù hợp, cần tính đến việc hạn chế thấp nhất các tổn hại đến môi trường như giữ lại tối đa lớp đất màu bề mặt, nước mưa trong thời gian thi công được dẫn vào các ao lắng đất cát trước khi thoát ra hồ suối tránh ngập úng cục bộ, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến.

Đất cát san lấp nền có nguồn gốc hợp pháp, có biện pháp hạn chế ô nhiễm khi vận chuyển nguyên vật liệu.

Quy hoạch lán trại, khu tập kết vật tư, chất dễ cháy nổ hợp lý, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng chống cháy nổ, nhất là an ninh trên công trường.

a) Đối với nước thải sinh hoạt:

Cần tuân theo quy hoạch tách riêng biệt hai hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn.

Nước bẩn từng nhà dân phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi thải ra công thu gom về trạm xử lý tập trung.

b) Đối với nước mưa: Công thoát nước mưa dự án chủ yếu dọc các đường, bố trí khoảng 30m/1 hố ga thu nước, nước mưa được phân lưu từng khu vực theo độ dốc địa hình thoát về hệ thống thoát nước chung khu vực

c) Đối với chất thải rắn: Tăng cường nhân lực và vật lực tương ứng cho đội vệ sinh môi trường để di chuyển hết lượng rác trong ngày.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện, tổ chức thực hiện:

11.1. Hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Sau khi đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long được duyệt:

+ Hạng mục xây dựng: Trung tâm thương mại và Nhà lồng chợ, nhà vệ sinh công cộng, kiot, không gian buôn bán ngoài trời... sẽ được đầu tư ngay sau khi có giấy phép xây dựng.

+ Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: giao thông – nội bộ, bãi xe, cấp điện, cấp nước, bể xử lý thoát nước thải, thông tin liên lạc sẽ được đầu tư ngay sau khi có giấy phép xây dựng. Giao thông đô thị, cây xanh công viên sẽ được đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

- Do dự án là công trình hạ tầng xã hội, vì vậy để đủ điều kiện hoạt động, cần ưu tiên xây dựng các hạng mục xây dựng, hạng mục hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy định trước khi đi vào hoạt động.

11.2. Nguồn lực thực hiện: Đấu giá lựa chọn nhà đầu tư.

11.3. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Facom.

- Cơ quan thẩm định và tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thị xã Bình Long.

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Bình Long.

12. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Đính kèm quy định cụ thể.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Quản lý đô thị thị xã Bình Long phối hợp với UBND phường An Lộc triển khai công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt;

- Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Long;

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND - UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước thị xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND phường An Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./

Nơi nhận:

- TT. Thị ủy, TT. HĐND thị xã;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- Như Điều 4;
- LĐVP, CV (SX);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Thị Hồng Vân



BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG LÔ

STT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XD TỐI ĐA (Tầng)	CHIỀU CAO XD TỐI ĐA (m)	DIỆN TÍCH SÀN TỐI ĐA (m ²)	HỆ SỐ SĐĐ TỐI ĐA
A		Đất xây dựng chợ Bình Long	7.450,2			-	-	19.271,2	2,57
I	CC	Đất trung tâm thương mại & nhà lồng chợ	4.238,0	2		-	-	12.714,0	3,00
1	CC 1	Nhà lồng chợ	1.944,0	1	100	3	18,0	5.832,0	3,00
2	CC 2	Trung tâm thương mại	2.294,0	1	100	3	18,0	6.882,0	3,00
II	HT	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	151,1	2		-	-	151,1	0,37
1	HT 1	Trạm điện	12,3	1		1	5,0	12,3	0,00
2	HT 2	Hệ thống xử lý nước thải	138,8	1	40	1	5,0	138,8	0,40
III	K&PT	Đất các khu kiot & phụ trợ	3.061,1	332		-	-	6.406,1	2,09
1	K01	Kiot 01	149,7	36	100	1	5,0	149,7	1,00
2	K02	Kiot 02	150,7	36	100	1	5,0	150,7	1,00
3	K03	Kiot 03	151,8	38	100	1	5,0	151,8	1,00
4	K04	Kiot 04	152,8	38	100	1	5,0	152,8	1,00
5	K05	Kiot 05	154,8	38	100	1	5,0	154,8	1,00
6	K06	Kiot 06	155,8	38	100	1	5,0	155,8	1,00
7	K07	Kiot 07	156,8	38	100	1	5,0	156,8	1,00
8	K08	Kiot 08	55,8	13	100	1	5,0	55,8	1,00



9	K09	Kiot 09	40,7	9	100	1	5,0	40,7	1,00
10	K10	Kiot 10	57,7	12	100	1	5,0	57,7	1,00
11	K11	Kiot 11(Shophouse)	1.672,5	34	100	3	18,0	5.017,5	3,00
11.1	K11.1	Shophouse 1	56,0	1	100	3	18,0	168,0	3,00
11.2	K11.2	Shophouse 2	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.3	K11.3	Shophouse 3	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.4	K11.4	Shophouse 4	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.5	K11.5	Shophouse 5	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.6	K11.6	Shophouse 6	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.7	K11.7	Shophouse 7	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.8	K11.8	Shophouse 8	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.9	K11.9	Shophouse 9	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.10	K11.10	Shophouse 10	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.11	K11.11	Shophouse 11	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.12	K11.12	Shophouse 12	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.13	K11.13	Shophouse 13	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.14	K11.14	Shophouse 14	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.15	K11.15	Shophouse 15	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.16	K11.16	Shophouse 16	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.17	K11.17	Shophouse 17	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.18	K11.18	Shophouse 18	57,6	1	100	3	18,0	172,8	3,00
11.19	K11.19	Shophouse 19	58,9	1	100	3	18,0	176,7	3,00
11.20	K11.20	Shophouse 20	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.21	K11.21	Shophouse 21	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00

11.22	K11.22	Shophouse 22	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.23	K11.23	Shophouse 23	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.24	K11.24	Shophouse 24	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.25	K11.25	Shophouse 25	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.26	K11.26	Shophouse 26	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.27	K11.27	Shophouse 27	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.28	K11.28	Shophouse 28	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.29	K11.29	Shophouse 29	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.30	K11.30	Shophouse 30	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.31	K11.31	Shophouse 31	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.32	K11.32	Shophouse 32	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.33	K11.33	Shophouse 33	48,0	1	100	3	18,0	144,0	3,00
11.34	K11.34	Shophouse 34	60,0	1	100	3	18,0	180,0	3,00
12	PT 1	Nhà vệ sinh công cộng	8,2	1	100	1	5,0	8,2	1,00
13	PT 2	Không gian mua bán ngoài trời	153,8	1	100	1	5,0	153,8	1,00

