

QUY ĐỊNH

**Quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư sân banh Lòng Chảo thuộc Khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức,
thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 578/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của
UBND thị xã Bình Long).

CHƯƠNG I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất đai; xây dựng mới, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo đã được phê duyệt.

2. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo đã được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư; thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường ... theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước và theo chỉ đạo của UBND thị xã Bình Long.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải dựa trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền Quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan quản lý xây dựng, đất đai, chính quyền địa phương theo phân cấp căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo 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 công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích khu đất quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

- **Vị trí khu vực quy hoạch:** thuộc khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có tứ cản tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc : Đường Nguyễn Du.

+ Phía Nam : Đất dân.



+ Phía Tây : Đường Nguyễn Huệ (QL13).

+ Phía Đông: Đất dân.

- **Tính chất của khu vực quy hoạch:** Là khu dân cư được quy hoạch dạng phố thị và biệt thự vườn, kết hợp các khu chức năng khác của đô thị như công trình dịch vụ công cộng và công viên cây xanh.

2. Dân số khu vực lập quy hoạch: khoảng 600 người.

3. Quy mô diện tích quy hoạch:

- Quy mô diện tích quy hoạch: 31.047,9m² và được phân thành các khu chức năng với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Khu nhà ở (nhà liền kề, biệt thự vườn);
- + Khu công trình thương mại dịch vụ;
- + Khu cây xanh cảnh quan (cây xanh cảnh quan, vườn hoa);
- + Khu cây xanh cách ly;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật (taluy, trạm xử lý nước thải, hành lang kỹ thuật);
- + Đất giao thông (đường giao thông, bãi đỗ xe).

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Số thứ tự	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở		12.813,9	41,18
I	<i>Đất ở nhà biệt thự</i>	BT	5.333,8	17,14
II	<i>Đất ở nhà liền kề</i>	NLK	7.480,1	24,04
B	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.607,0	5,16
C	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	1.661,2	5,34
D	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.036,6	6,54
E	Đất giao thông	GT	12.929,3	41,64
Tổng diện tích			31.047,9	100,00

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Quy định về sử dụng đất: Theo bảng tính toán chi tiết dưới đây:

Bảng tổng hợp quy hoạch chi tiết sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất 1 lô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng (Lô)	Chỉ tiêu (m ² /người)
		Tổng diện tích quy hoạch	31.047,90	100				51,75
A		Đất ở	13.383,90	43,11			96	22,31
I		Đất ở nhà liên kế	7.941,40	25,58			82	
1	A1-A18	Đất ở nhà liên kế 1	1.818,80	5,86			18	
1.1	A1	Đất ở nhà liên kế	136		83	4		
1.2	A2	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.3	A3	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.4	A4	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.5	A5	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.6	A6	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.7	A7	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.8	A8	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.9	A-9	Đất ở nhà liên kế	142,8		81	4		
1.10	A-10	Đất ở nhà liên kế	136		83	4		
1.11	A-11	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.12	A-12	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.13	A-13	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.14	A-14	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.15	A-15	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.16	A-16	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.17	A-17	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
1.18	A18	Đất ở nhà liên kế	144		81	4		
2	B1-B4	Đất ở nhà liên kế 2	570,5	1,84			4	
2.1	B1	Đất ở nhà liên kế	149,1		80	4		
2.2	B2	Đất ở nhà liên kế	127,1		85	4		
2.3	B3	Đất ở nhà liên kế	105,1		89	4		
2.4	B4	Đất ở nhà liên kế	189,2		72	4		
3	C1-C22	Đất ở nhà liên kế 3	1.980,00	6,38	94	4	22	
3.1	C1-C22	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
4	D1-D16	Đất ở nhà liên kế 4	1.440,00	4,64	94	4	16	

TT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất 1 lô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng (Lô)	Chỉ tiêu (m ² /người)
4.1	D1-D16	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5	E1-E18	Đất ở nhà liên kế 5	1.712,00	5,51			18	
5.1	E1	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.2	E2	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.3	E3	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.4	E4	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.5	E5	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.6	E6	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.7	E7	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.8	E8	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.9	E9	Đất ở nhà liên kế	136		83	4		
5.10	E10	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.11	E11	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.12	E12	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.13	E13	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.14	E14	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.15	E15	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.16	E16	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.17	E17	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
5.18	E18	Đất ở nhà liên kế	136		83	4		
6	F1-F4	Đất ở nhà liên kế 6	420,1	1,35			4	
6.1	F1	Đất ở nhà liên kế	136		83	4		
6.2	F2	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
6.3	F3	Đất ở nhà liên kế	90		94	4		
6.4	F4	Đất ở nhà liên kế	104,1		89	4		
II		Đất ở nhà biệt thự	5.442,50	17,53			14	
1	BT_1	Đất nhà ở biệt thự 1	499,7		50	3		
2	BT_2	Đất nhà ở biệt thự 2	479,4		50	3		
3	BT_3	Đất nhà ở biệt thự 3	464,2		50	3		
4	BT_4	Đất nhà ở biệt thự 4	444,1		50	3		
5	BT_5	Đất nhà ở biệt thự 5	369,9		50	3		

TT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích đất 1 lô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng (Lô)	Chỉ tiêu (m ² /người)
6	BT_6	Đất nhà ở biệt thự 6	330,7		50	3		
7	BT_7	Đất nhà ở biệt thự 7	293,2		50	3		
8	BT_8	Đất nhà ở biệt thự 8	267,1		50	3		
9	BT_9	Đất nhà ở biệt thự 9	308		50	3		
10	BT_10	Đất nhà ở biệt thự 10	344,1		50	3		
11	BT_11	Đất nhà ở biệt thự 11	373,5		50	3		
12	BT_12	Đất nhà ở biệt thự 12	457,6		50	3		
13	BT_13	Đất nhà ở biệt thự 13	461,5		50	3		
14	BT_14	Đất nhà ở biệt thự 14	349,5		50	3		
B	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1.307,00	4,21	50	3		2,18
C	CXCQ	Đất cây xanh cảnh quan	1.698,20	5,47				2,83
I		Đất cây xanh cảnh quan 1	640,4	2,06	5	1		
II		Đất cây xanh cảnh quan 2	1.040,80	3,35				
III		Đất cây xanh cảnh quan 3	17	0,05				
D	CXCL	Đất cây xanh cách ly	629,2	2,03				1,05
E	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.579,50	5,09				2,63
I		Taluy	759,6	2,45				
II		Trạm xử lý nước thải	200	0,64	40	1		
III		Đất hành lang an toàn kỹ thuật	619,9	2				
F		Đất giao thông	12.450,10	40,1				20,75
I		Đất đường giao thông	12.110,10	39				
II	P	Bãi đỗ xe	340	1,1				

Điều 5. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

1. Nguyên tắc chung:

- Tổng thể dự án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích kỹ lưỡng cảnh quan không gian xung quanh từ đó tạo ra khu chức năng hợp lý;
- Các nhóm nhà ở và các dãy nhà phố kết hợp với các tuyến giao thông nhằm liên kết chặt chẽ các phân khu chức năng với nhau, gắn kết mật thiết với các yếu tố cảnh quan địa hình, cảnh quan tự nhiên.
- Tạo nên một tổ hợp kiến trúc thống nhất, kết hợp kiến trúc địa phương và hiện đại tạo sự hài hoà với môi trường cảnh quan chung.

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc:

Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

2.1 Đối với đất ở:

2.1.1 Nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ:

- Chỉ tiêu cơ bản: Các công trình xây dựng dạng hợp khối với công năng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc tạo nét đặc trưng cho tuyến phố.

- + Tầng cao : 4,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng : 72-94 %;
- + Khoảng lùi xây dựng trước: : 1,0m đối với đường Nguyễn Du; các tuyến đường còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi xây dựng sau tối thiểu : 1,0 m;
- + Hệ số sử dụng đất : 3,76 lần.

- Tổng diện tích đất ở nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ là 7.941,4m², chiếm khoảng 25,58% diện tích đất toàn khu. Với tổng số căn là 82 căn bố trí tại 6 lô đất có ký hiệu NLK1-NLK6.

- Các công trình nhà ở trên có diện tích từ 90m² – 189,2m², trong đó diện tích các lô đất tiêu chuẩn của khu nhà ở là 90m² (5m x 18m). Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp dạng mái bằng linh hoạt, tôn trọng cảnh quan kiến trúc tổng thể và phù hợp với môi trường khí hậu nóng ẩm và bức xạ của Việt Nam.

2.1.2 Nhà ở biệt thự vườn:

- Chỉ tiêu cơ bản: Các công trình xây dựng dạng biệt thự vườn với công năng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc tạo nét đặc trưng kết hợp không gian vườn cây xanh mang nét đặc trưng tại địa phương.

- + Tầng cao : 3,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 50 %;
- + Khoảng lùi xây dựng trước tối thiểu : 2,4 m;
- + Khoảng lùi xây dựng sau tối thiểu : 1,0 m;
- + Hệ số sử dụng đất : 1,50 lần.

- Tổng diện tích đất ở biệt thự vườn là 5.442,5m², chiếm khoảng 17,53% diện tích đất toàn khu. Với tổng số căn là 14 căn bố trí tại 2 lô đất có ký hiệu BT1-BT2.

- Các công trình biệt thự có diện tích từ 267,1m² – 499,7m². Hình thức kiến trúc cổ điển kết hợp hiện đại các dạng mái dốc linh hoạt, sử dụng các chi tiết kiến trúc như gờ chỉ hợp lý, không rườm rà tôn trọng cảnh quan kiến trúc tổng thể và phù hợp với môi trường khí hậu nóng ẩm và bức xạ của Việt Nam.

2.2 Đối với khu công trình thương mại dịch vụ:

- Chỉ tiêu cơ bản: Công trình xây dựng dạng tháp tầng có không gian thoáng đãng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc tạo nét đặc trưng kết hợp không gian vườn cây xanh mang nét đặc trưng tại địa phương. Có thể xây dựng các loại hình cafe sân vườn, phòng gym,...

- + Tầng cao : 1,0 - 3,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 50 %;
- + Khoảng lùi xây dựng tối thiểu : 3,0 m;
- + Hệ số sử dụng đất : 1,50 lần.

- Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ là 1.307,0m², chiếm 4,21% diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV.

2.3 Khu cây xanh cảnh quan và vườn hoa khu ở:

- Thiết kế không gian xanh công cộng với cây xanh cảnh quan. Yêu cầu trồng cây tán rộng và những cây ra hoa theo mùa, kết hợp với mặt nước tạo không gian nghỉ dưỡng và sinh hoạt cộng đồng cho dân cư. Đồng thời, tổ chức thêm các sân tập luyện thể thao cơ bản phục vụ người dân.

- + Tầng cao : 1,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 5 %;
- + Khoảng lùi xây dựng tối thiểu : 3,0 m;

- Tổng diện tích đất cây xanh công viên là 1.698,2 m², chiếm 5,47 % diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu CXCQ 1,2.

2.4 Đối với các khu vực khác trong đồ án:

2.4.1 Khu cây xanh cách ly

- Dải cây xanh cách ly quanh Trạm xử lý nước thải có chiều rộng ≥ 10 m. Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ quy hoạch đường đi giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện...không xây dựng công trình dân dụng.

- Tổng diện tích đất cây xanh cách ly là 629,2m², chiếm 2,03% diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu CXCL.

2.4.2 Khu hạ tầng kỹ thuật

- Diện tích quy hoạch 1.579,5m² chiếm khoảng 5,09% diện tích toàn khu, trong đó bao gồm:

- + Diện tích Taluy là 759,6m²;

+ Trạm xử lý nước thải có diện tích là 200,0m² có mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao tối đa là 1 tầng và hệ số sử dụng đất tối đa là 0,4 lần.

+ Diện tích hành lang an toàn kỹ thuật là 619,9m².

2.4.3 Khu bãi xe tập trung:

- Diện tích đất bãi đỗ xe tập trung là 340,0m².

- Bãi đỗ xe ngầm công cộng còn được tổ chức thêm trong khu thương mại dịch vụ và bố trí cho phép đỗ xe hai bên đường nội bộ khu ở.

3. Thiết kế đô thị:

3.1. Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Tổ hợp công trình nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ được bố trí ở phía Tây dọc trực đường số 1 giáp với trực đường Nguyễn Huệ (QL13) với hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn về mặt đứng kiến trúc cho khu vực quy hoạch;

+ Điểm nhấn cấp 2: Các công trình thương mại dịch vụ kết hợp khu công viên tập trung của khu ở với các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, các quảng trường, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

3.2. Đất ở nhà liên kế (NLK1 – NLK6) và biệt thự (BT1 - BT2):

- Tạo dựng được tuyến mặt đứng sinh động, màu sắc đa dạng nhưng phải đảm bảo tính hài hòa trang nhã và làm nổi bật được nét cổ điển kết hợp với hiện đại trong kiến trúc, hài hòa với tự nhiên.

- Các công trình và không gian bên ngoài phải được thiết kế đồng thời, đảm bảo tính thống nhất, có tổ chức và tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch quy định.

- Tạo dựng được nhịp điệu kiến trúc và công năng hợp lý.

- Chú ý thiết kế mặt đứng và hình khối của các công trình sao cho phù hợp với các công trình lân cận, tạo dựng được diện mạo mặt đứng thống nhất.

- Chú ý đến các không gian xanh từ bên trong cho đến ngoài các công trình và giữa các công trình với nhau, kèm theo nó các yếu tố mặt nước, tượng đài và cây tạo cảnh như hoa, cỏ và biểu tượng, tạo thành các yếu tố điểm nhấn.

Khối tích và kích thước công trình:

- Khi thiết kế xây dựng các công trình, kể cả các tiểu cảnh như giả sơn, đài phun nước trong tiểu cảnh... cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao, diện tích chiếm đất. Cần tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết và tiêu chuẩn thiết kế nhà liên kế để không làm xáo trộn khuôn viên xây dựng mới đảm bảo không được vượt qua chỉ tiêu tối đa.

- Phía trước các công trình cần chú ý tới các yếu tố cảnh quan như đảm bảo về tầm nhìn.

- Hệ thống hạ tầng đô thị khác như hệ thống chiếu sáng trang trí, chiếu sáng trên đường và chiếu sáng công trình có hiệu quả đặc biệt vào buổi tối, cũng cần được nghiên cứu đảm bảo tính thẩm mỹ và phù hợp với tính chất của từng phân khu chức năng khác nhau. Đèn chiếu sáng bố trí trong khuôn viên cây xanh hay dọc theo các tuyến đi bộ cần có đủ ánh sáng nhằm đảm bảo tính an toàn. Đèn trang trí và đèn hắt rọi chiếu sáng cho công trình công cộng nên sử dụng phong phú các kiểu dáng như màu sắc, tập trung vào công trình vườn hoa nhóm ở.

3.3. Quy định thiết kế kiến trúc cảnh quan các công trình:

Cột xây dựng, chiều cao tầng:

Loại công trình	Chiều cao nền trệt so với vỉa hè tại vị trí lô đất (m)	Chiều cao tầng (m)				
		Hầm	1	2	3	4
Nhà liên kế phố	0,2÷0,50	-	3,6 ÷ 3,8	3,3 ÷ 3,5	3,3 ÷ 3,5	3,3
Biệt thự	0,2÷0,50	3,0	3,6 ÷ 3,8	3,3 ÷ 3,5	-	-
Công trình thương mại dịch vụ	0,2÷0,50	3,0	4,2 ÷ 4,5	3,6 ÷ 3,8	-	-

Yêu cầu kiến trúc:

- Hình khối phải hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung;
- Dùng những tông màu nhẹ (xanh nhạt, kem, xám trắng, vàng nhạt ...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm năng lượng, phù hợp điều kiện môi trường sinh thái, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thô nhưỡng khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt.
- Màu sắc trang trí mặt tiền: Sử dụng tông màu sáng (trắng, xám trắng, nâu vàng,...), màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế dùng các sắc màu tối, sẫm, chói,... gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Khi cần thiết dùng đèn sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.
- Hàng rào xây dựng trùng ranh lô giới, xây dựng thông thoáng chiếm 60% diện tích hàng rào, khuyến khích thiết kế để trồng hoa hoặc dây leo, tại giao lộ phải xây dựng vặt góc tối thiểu bằng bán kính bo của giao lộ và chiều cao phải thấp hơn tầm mắt, là phần trang trí đóng góp vào kiến trúc tổng thể của khu vực.

Điều 6. Quy định hạ tầng kỹ thuật

1. San nền:

- Căn cứ cao độ đường Nguyễn Huệ (QL13) và đường Nguyễn Du.

- Tại ranh phía Đông khu quy hoạch, độ dốc mái taluy đắp là 1:1 và mái taluy sẽ được gia cố để đảm bảo chống xói.

2. Giao thông:

Đường giao thông được thiết kế chạy dọc các khu nhà liên kế và biệt thự để đảm bảo kết nối trực tiếp với đường Nguyễn Huệ (QL13) và đường Nguyễn Du.

- Mặt cắt 1-1, đường số 1 có chiều dài 210,50m:

+ Phần đường dành cho xe chạy	9,0 m;
+ Vỉa hè	: 2,0 + 6,0 m;
+ Lộ giới	: 17,0 m.

- Mặt cắt 3-3, đường số 2 có chiều dài 284,90m:

+ Phần đường dành cho xe chạy	: 9,0 m;
+ Vỉa hè	: 2 x 4,0m;
+ Lộ giới	: 17,0 m.

- Mặt cắt 3-3, đường số 3 có chiều dài 200,00m:

+ Phần đường dành cho xe chạy	: 9,0 m;
+ Vỉa hè	: 2 x 4,0m;
+ Lộ giới	: 17,0 m.

- Phần đường Nguyễn Du nằm trong ranh quy hoạch sẽ được đầu tư theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bình Long của UBND tỉnh Bình Phước.

- Kết cấu mặt đường: Kết cấu mặt đường bê tông nhựa được tính toán theo qui trình mặt đường mềm 22TCN-211-06. Tính toán mặt đường theo phương pháp biến dạng đàn hồi với Eyc ≥ 120Mpa.

- Kết cấu mặt đường kiến nghị: Bê tông nhựa

3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu quy hoạch là hệ thống cống BTCT D300; D600 và BTCT D800. Cống được đặt vào hố ga trên vỉa hè để thu nước mặt đường và công trình;

- Cống dưới đường sử dụng cống chịu tải trọng H30 và trên vỉa hè sử dụng cống chịu tải trọng H10;

- Sử dụng hố ga bê tông cốt thép.

4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình được xử lý bằng các bể tự hoại của từng công trình trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch.

- Trên các tuyến đường bố trí tuyến cống HDPE gân xoắn hai vách D200-300 để thu gom nước thải sinh hoạt.

- Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được dẫn về trạm xử lý có công suất 91m³/ngày đặt tại khu cây xanh cảnh quan. Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu tại cột A - QCVN 14 :2008/BTNMT sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

*** Trạm xử lý nước thải tập trung:**

- Nghiên cứu sử dụng loại công nghệ xử lý nước thải khép kín, xây ngầm hạn chế tối đa ảnh hưởng tới cảnh quan và môi trường xung quanh.

- Xung quanh Trạm xử lý là khu cây xanh cách ly có chiều rộng ≥ 10 m. Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ quy hoạch đường đi giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện...không xây dựng công trình dân dụng.

b. Vệ sinh môi trường:

- Bố trí thùng rác dọc trên các tuyến đường để thu gom rác thải sinh hoạt. Rác thải được thu gom xử lý vào cuối ngày.

5. Cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng lưới vòng.

- Vật liệu ống cấp nước được chọn trong thiết kế, xây dựng là ống HDPE.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt tấm đan tản lực. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến ống cấp nước được bố trí trong hào kỹ thuật.

- Giải pháp phòng cháy chữa cháy: Căn cứ theo TCVN 2622:1995, đối với phạm vi khu quy hoạch, lưu lượng chữa cháy cho 1 đám cháy là 15 l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ theo các tuyến ống cấp nước.

6. Cấp điện:

- Toàn bộ tuyến trung thế, phân phối hạ thế luồn trong ống nhựa chuyên dụng đi ngầm trong đất.

- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến điện được bố trí trong hào kỹ thuật.

7. Hệ thống chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 259:2001: “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị” và QCVN 07:2016/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật”

- Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn Led tiết kiệm năng lượng, công suất 80W, có độ rọi và độ đồng đều tốt hơn so với các loại đèn Sodium hoặc sợi đốt.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng loại trụ côn tròn sắt tráng kẽm cao 8m, gắn cần cao 2m, vươn xa 1.5m. Bố trí trụ 1 bên đường, khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình 25 - 30m.

8. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp cho khu quy hoạch lấy từ bưu điện Bình Long thông qua tuyến thông tin hiện hữu nằm trên đường Nguyễn Huệ (QL13).

- Cáp thông tin đi trong ống nhựa chuyên dụng và đi ngầm trong đất trên vỉa hè.

- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến cáp thông tin được bố trí trong hào kỹ thuật.

Điều 7. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Các tuyến đường hiện hữu mở rộng và xây mới theo lộ giới như sau:

Số tự	Tên Đường	Chỉ giới đường đỏ	Chỉ giới xây dựng	Mặt cắt ngang đường Quy hoạch (m)			Lộ giới QH (m)	Mặt cắt
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải		
A	Đường đối ngoại							
1	Đường Nguyễn Huệ (QL13)	Trùng ranh lô giới	-	17	26	7	60	1-1
2	Đường Nguyễn Du	Trùng ranh lô giới	Lùi vào 1m so với CGĐĐ	6	18	6	30	2-2
B	Đường đối nội							
1	Đường số 1	Trùng ranh lô giới	Trùng CGĐĐ	2	9	6	17	1-1
2	Đường số 2	Trùng ranh lô giới	Trùng CGĐĐ (shop house) và lùi vào 1.0m (shop house lô góc), 2.4m (biệt thự) và 3.0m (TMDV)	4	9	4	17	3-3

Stt	Tên Đường	Chỉ giới đường đỏ	Chỉ giới xây dựng	Mặt cắt ngang đường Quy hoạch (m)			Lộ giới QH (m)	Mặt cắt
				Lề trái	Lòng đường	Lề phải		
3	Đường số 3	Trùng ranh lô giới	Trùng CGĐĐ (shop house) và lùi vào 1.0m (shop house lô góc), 2.4m (biệt thự) và 3.0m (TMDV)	4	9	4	17	3-3

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8: Phân công trách nhiệm:

- Phòng Quản lý đô thị và các ban ngành liên quan có trách nhiệm giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai và quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo đã được duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị có văn bản gửi về phòng Quản lý đô thị để tổng hợp tham mưu UBND thị xã Bình Long xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9: Hiệu lực của Quy định

- Quy định này có hiệu lực từ ngày ký ban hành.
- Các nội dung không được đề cập trong quy định này tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan của Nhà nước.

Điều 10: Xử lý vi phạm

Các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này. Mọi vi phạm trong các điều, khoản của bản quy định nêu trên hoặc các quy định khác của Pháp luật hiện hành, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật./.





ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG

Số: 5187/QĐ-UBND

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

Bình Long, ngày 20 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh
Lòng Chảo và Quy định quản lý đồ án kèm theo thuộc Khu phố Phú Lộc,
phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ luật xây dựng số 50/2014/QH13 ban hành ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một
số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 Quốc hội khóa 13.

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi,
bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ về việc
Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về việc
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về
việc hướng dẫn nội dung Thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư 12/2016/ TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về 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 quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCXDVN 01: 2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/06/2015 của UBND tỉnh Bình Phước 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 55/QĐ-UBND ngày 09/01/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long;

Căn cứ quyết định số 2485/QĐ-UBND ngày 21/09/2018 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Đức, thị xã Bình Long;

Căn cứ quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu sân banh Lòng Chảo, khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 699/PC07 ngày 21/06/2021 của Phòng CS, PCCC & CNCH Công an tỉnh Bình Phước về việc góp ý về lĩnh vực PCCC đối với hồ sơ thiết kế cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo;

Căn cứ Công văn số 1343/SCT-NL ngày 25/06/2021 của Sở Công thương tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến chuyên ngành đối với Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo, phường Phú Đức, thị xã Bình Long;

Căn cứ Công văn số 1741/SXD-QLN ngày 28/06/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến đối với hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 749/SGT-VT-HTGT ngày 05/07/2021 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến đối với hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 1851/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/07/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến đối với hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 964/SGT-VT-HTGT ngày 06/08/2021 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Phước về việc góp ý chuyên ngành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Công văn số 3694/SXD-QLN ngày 08/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc ý kiến đối với hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo, phường Phú Đức, 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 thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Xét tờ trình số 417/TTr-QLĐT ngày 17/12/2021 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý đồ án kèm theo Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sân banh Lòng Chảo thuộc khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư sân banh Lòng Chảo thuộc khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Khu đất thiết kế quy hoạch tại khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Ranh giới khu đất:

- + Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Du.
- + Phía Nam giáp : Đất dân.
- + Phía Tây giáp : Đường Nguyễn Huệ (QL13).
- + Phía Đông giáp : Đất dân.

- Diện tích lập quy hoạch : **31.047,9m²**.

3. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Đức.

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư khu sân banh Lòng Chảo nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế chung của thị xã Bình Long;

- Quy hoạch các khu ở nhằm đáp ứng các nhu cầu cư trú cho người dân;

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác;

- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh;

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất:

- Là khu dân cư được quy hoạch dạng phố thị, kết hợp các khu chức năng khác của đô thị như công trình dịch vụ công cộng và công viên cây xanh.

- Hình thành quỹ đất để bán đấu giá, tạo nguồn vốn tái đầu tư cơ sở hạ tầng cho khu vực, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, an sinh xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân.

5. Quy mô dân cư và số lô nhà ở:

- Quy mô dân số: 600 người;

- Quy mô số lô nhà ở: 82 lô nhà liền kề và 14 lô biệt thự.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (Lần)	Chỉ tiêu theo đồ án (m ² /ng)
	Tổng diện tích quy hoạch		31.047,9	100,00				51,75
A	Đất ở		13.383,9	43,11				22,31
I	Đất ở nhà liền kề	NLK	7.941,4	25,58				
1	Đất ở nhà liền kề 1	NLK 1	1.818,8	5,86	81-94	4	3,76	
2	Đất ở nhà liền kề 2	NLK 2	570,5	1,84	72-89	4	3,56	
3	Đất ở nhà liền kề 3	NLK 3	1.980,0	6,38	94	4	3,76	
4	Đất ở nhà liền kề 4	NLK 4	1.440,0	4,64	94	4	3,76	
5	Đất ở nhà liền kề 5	NLK 5	1.712,0	5,51	83-94	4	3,76	
6	Đất ở nhà liền kề 6	NLK 6	420,1	1,35	83-94	4	3,76	
II	Đất ở nhà biệt thự	BT	5.442,5	17,53				
1	Đất ở nhà biệt thự 1	BT1-BT6	2.588,0	8,34	50	3	1,50	
2	Đất ở nhà biệt thự 2	BT7-BT14	2.854,5	9,19	50	3	1,50	
B	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	1.307,0	4,21	50	3	1,50	2,18
C	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	1.698,2	5,47				2,83
I	Đất cây xanh cảnh quan 1		640,4	2,06	5	1	0,05	
II	Đất cây xanh cảnh quan 2		1.040,8	3,35				
III	Đất cây xanh còn lại		17,0	0,05				

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Chỉ tiêu theo đồ án (m ² /ng)
D	Đất cây xanh cách ly	CXCL	629,2	2,03				1,05
E	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.579,5	5,09				2,63
I	Taluy		759,6	2,45				
II	Trạm xử lý nước thải		200,0	0,64	40	1	0,4	
III	Đất hành lang an toàn kỹ thuật		619,9	2,00				
F	Đất giao thông		12.450,1	40,10				20,75
I	Đất đường giao thông		12.110,1	39,00				
II	Bãi đỗ xe	P	340,0	1,10				

7. Định hướng không gian, tổ chức cảnh quan:

7.1. Khu nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ:

- Chỉ tiêu cơ bản: Các công trình xây dựng dạng hợp khối với công năng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, tạo nét đặc trưng cho tuyến phố.

- + Tầng cao : 4,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng : 72-94 %;
- + Khoảng lùi xây dựng trước: : 1,0m đối với đường Nguyễn Du; các tuyến đường còn lại trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng lùi xây dựng sau tối thiểu : 1,0 m;
- + Hệ số sử dụng đất : 3,76 lần.

- Tổng diện tích đất ở nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ là 7.941,4m², chiếm khoảng 25,58 % diện tích đất toàn khu. Với tổng số căn là 82 căn bố trí tại 6 lô đất có ký hiệu NLK1-NLK6.

7.2. Khu nhà ở biệt thự vườn:

- Chỉ tiêu cơ bản: Các công trình xây dựng dạng biệt thự vườn với công năng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc tạo nét đặc trưng kết hợp không gian vườn cây xanh mang nét đặc trưng tại địa phương.

- + Tầng cao : 3,0 tầng;
- + Mật độ xây dựng tối đa : 50%;
- + Khoảng lùi xây dựng trước tối thiểu : 2,4 m;
- + Khoảng lùi xây dựng sau tối thiểu : 1,0 m;

+ Hệ số sử dụng đất : 1,50 lần.

- Tổng diện tích đất ở biệt thự vườn là $5.442,5\text{ m}^2$, chiếm khoảng 17,53% diện tích đất toàn khu. Với tổng số căn là 14 căn bố trí tại 2 lô đất có ký hiệu BT1-BT2.

7.3. Khu thương mại dịch vụ:

- Chỉ tiêu cơ bản: Công trình xây dựng dạng thấp tầng có không gian thoáng đãng, đường nét kiến trúc đơn giản kết hợp giữa cổ điển và hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc tạo nét đặc trưng kết hợp không gian vườn cây xanh mang nét đặc trưng tại địa phương. Có thể xây dựng các loại hình cafe sân vườn, phòng gym,...

+ Tầng cao : 1,0 - 3,0 tầng;

+ Mật độ xây dựng tối đa : 50 %;

+ Khoảng lùi xây dựng tối thiểu : 3,0 m;

+ Hệ số sử dụng đất : 1,50 lần.

- Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ là $1.307,0\text{ m}^2$, chiếm 4,21 % diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu TMDV.

7.4. Khu cây xanh cảnh quan và vườn hoa:

- Thiết kế không gian xanh công cộng với cây xanh cảnh quan. Yêu cầu trồng cây tán rộng và những cây ra hoa theo mùa, kết hợp với mặt nước tạo không gian nghỉ dưỡng và sinh hoạt cộng đồng cho dân cư. Đồng thời, tổ chức thêm các sân tập luyện thể thao cơ bản phục vụ người dân.

+ Tầng cao : 1,0 tầng;

+ Mật độ xây dựng tối đa : 5 %;

+ Khoảng lùi xây dựng tối thiểu : 3,0 m;

- Tổng diện tích đất cây xanh công viên là $1.698,2\text{ m}^2$, chiếm 5,47 % diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu CXCQ 1,2. Trong đó, diện tích đất CXCQ-2 là $1.040,8\text{ m}^2$ chỉ bố trí trồng cây xanh không xây dựng công trình.

7.5. Đất cây xanh cách ly:

- Dải cây xanh cách ly quanh Trạm xử lý nước thải có chiều rộng $\geq 10\text{ m}$. Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ quy hoạch đường đi giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện... không xây dựng công trình dân dụng.

- Tổng diện tích đất cây xanh cách ly là $629,2\text{ m}^2$, chiếm 2,03 % diện tích đất toàn khu. Bố trí tại lô đất có ký hiệu CXCL.

7.6. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích quy hoạch $1.579,5\text{ m}^2$ chiếm khoảng 5,09 % diện tích toàn khu, trong đó bao gồm:

+ Diện tích Taluy là $759,6\text{ m}^2$;

+ Trạm xử lý nước thải có diện tích là $200,00\text{ m}^2$ có mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao tối đa là 1 tầng và hệ số sử dụng đất tối đa là 0,4 lần.

+ Diện tích hành lang an toàn kỹ thuật là 619,9 m².

7.7. Đất giao thông:

- Đất giao thông: Diện tích quy hoạch 12.450,1 m², chiếm khoảng 40,10% diện tích đất toàn khu, trong đó diện tích đất đường giao thông là 12.110,1 m² và diện tích đất bãi đỗ xe tập trung là 340,00 m².

- Bãi đỗ xe ngầm công cộng còn được tổ chức thêm trong khu thương mại dịch vụ và bố trí cho phép đỗ xe hai bên đường khu ở.

8. Định hướng quy hoạch cơ sở hạ tầng:

8.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Hệ thống giao thông nội bộ trong khu quy hoạch được đấu nối với đường hiện hữu Nguyễn Huệ (QL13) và đường Nguyễn Du.

Đường Nguyễn Huệ (QL13) có lộ giới 60,0m (mặt cắt 1-1), gồm:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 2 x 13,0m;
- + Vỉa hè : 17,0 + 7,0 m;
- + Cây xanh cảnh quan : 10,0 m;

- Đường Nguyễn Du có lộ giới 30,0m (mặt cắt 2-2), gồm:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 2 x 9,0m;
- + Vỉa hè : 2 x 6,0 m;

b. Giao thông đối nội

- Đường giao thông được thiết kế chạy dọc các khu nhà liền kề và biệt thự để đảm bảo kết nối trực tiếp với đường Nguyễn Huệ (QL13) và đường Nguyễn Du.

- Mặt cắt 1-1, đường số 1 có chiều dài 210,50 m:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 9,0 m;
- + Vỉa hè : 2,0 + 6,0 m;
- + Lộ giới : 17,0 m.

- Mặt cắt 2-2, đường số 2 có chiều dài 284,90 m:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 9,0 m;
- + Vỉa hè : 2 x 4,0m;
- + Lộ giới : 17,0 m.

- Mặt cắt 3-3, đường số 3 có chiều dài 200,00 m:

- + Phần đường dành cho xe chạy : 9,0 m;
- + Vỉa hè : 2 x 4,0m;
- + Lộ giới : 17,0 m.

- Kết cấu mặt đường: Kết cấu mặt đường bê tông nhựa được tính toán theo tiêu chuẩn 22TCN-211-06.

c. Cây xanh đường giao thông:

- Cây xanh được trồng dọc trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Cây xanh được lựa chọn thuộc nhóm cây tiêu mộc.

8.2. Quy hoạch san nền thoát nước mưa:

a. San nền.

- Cân tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Căn cứ cao độ đường Nguyễn Huệ (QL13) và đường Nguyễn Du.

+ Hướng đổ dốc: từ phía Tây và phía Nam về phía Đông.

+ Tại ranh phía Đông khu quy hoạch, độ dốc mái taluy đắp là 1:1 và mái taluy sẽ được gia cố để đảm bảo chống xói.

- Độ dốc nền thiết kế:

+ Khu công trình công cộng, khu ở : $\geq 0,2\%$.

+ Khu công viên cây xanh : $\geq 0,2\%$.

b. Thoát nước mưa.

- Nước mưa từ các công trình và mặt đường giao thông sẽ tập trung vào hố ga được bố trí trên vỉa hè hai bên đường. Lưu lượng nước mưa sau khi thu gom sẽ được thoát nước theo mương đất hiện hữu phía Đông khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu quy hoạch là hệ thống cống BTCT D300; D600 và BTCT D800. Cống được đặt vào hố ga trên vỉa hè để thu nước mặt đường và công trình;

- Cống dưới đường sử dụng cống chịu tải trọng H30 và trên vỉa hè sử dụng cống chịu tải trọng H10;

- Sử dụng hố ga bê tông cốt thép.

8.3. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước: Lấy nước từ tuyến ống cấp nước trên đường Nguyễn Huệ (QL13).

Giải pháp quy hoạch cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng lưới vòng.

- Vật liệu ống cấp nước được chọn trong thiết kế, xây dựng là ống HDPE.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các

loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt tấm đan tản lực. Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến cáp thông tin được bố trí trong hào kỹ thuật.

- Giải pháp phòng cháy chữa cháy: Căn cứ theo TCVN 2622:1995, đối với phạm vi khu quy hoạch, lưu lượng chữa cháy cho 1 đám cháy là 15 l/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 2 đám cháy. Bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách 150m/trụ theo các tuyến ống cấp nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q = 140 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

8.4.1 Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 150 lít/người/ngày. Tổng lưu lượng thoát nước thải là $91\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình được xử lý bằng các bể tự hoại của từng công trình trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch.

- Trên các tuyến đường bố trí tuyến cống HDPE gân xoắn hai vách D200-300 để thu gom nước thải sinh hoạt.

- Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được dẫn về trạm xử lý có công suất $91\text{m}^3/\text{ngđ}$ đặt tại khu cây xanh cảnh quan. Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu tại cột A - QCVN 14 :2008/BTNMT sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch.

8.4.2 Quy hoạch xử lý chất thải rắn :

- Rác:

+ Tiêu chuẩn thải rác : 1 kg/người/ngày

+ Lượng rác thải : 0,7 tấn/ngày

- Bố trí thùng rác dọc trên các tuyến đường để thu gom rác thải sinh hoạt. Rác thải sẽ được cơ quan ban ngành của địa phương thu gom và xử lý.

- Nhà vệ sinh công cộng:

+ Trong khu quy hoạch bố trí 3 nhà vệ sinh công cộng tại các khu công trình công cộng, công viên cây xanh.

+ Bố trí thùng rác dọc trên các tuyến đường để thu gom rác thải sinh hoạt. Rác thải sẽ được thu gom định kỳ hàng ngày.

8.5. Quy hoạch cấp điện

- Tổng công suất toàn khu: $S = 392,91 \text{ KVA}$

- Nguồn điện và lưới điện: Kéo mới đường dây cáp ngầm trung thế đến vị trí



trạm biến áp 22/0.4kV – 400kVA xây mới đặt tại khu vực công viên cây xanh trên đường Nguyễn Du, lấy nguồn từ đường dây trung thế hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ (QL13).

Hệ thống điện: Để cung cấp điện cho khu vực cần xây dựng mạng phân phối điện trung hạ thế, bao gồm:

- Trạm biến thế 22/0,4KV: Với phụ tải các khu nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, xây dựng 1 trạm biến áp 3 pha hợp bộ với công suất 1x400 kVA- 22/0,4KV.

- Mạng trung thế 22KV: Xây dựng mới tuyến trung thế 22kV dẫn vào cấp cho trạm biến áp T1 – 1x400kVA – 22/0.4kV lấy nguồn từ trụ trung thế hiện hữu trên đường Nguyễn Huệ (QL13).

- Mạng hạ thế:

- + Mạng hạ thế cấp điện cho các khu nhà phố dùng cáp đồng 4 lõi bọc cách điện chôn ngầm.

- + Toàn bộ tuyến phân phối hạ thế 0,4kV được thiết kế đi ngầm mạch tia dọc theo các vỉa hè, sử dụng cáp ngầm 3 pha + 1 lõi trung tính cáp đồng cách điện CXV/DSTA luồn trong ống nhựa chuyên dụng đi ngầm trong đất.

- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến điện được bố trí trong hào kỹ thuật.

8.6. Hệ thống chiếu sáng

a. Nguồn điện và tủ điều khiển:

- Nguồn điện: lấy nguồn từ trạm biến áp T1 – 1x400kVA – 22/0.4kV
- Tủ chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè.

b. Bố trí đèn và đèn chiếu sáng:

- Hệ thống chiếu sáng thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 259:2001: “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị” và QCVN 07:2016/BXD: “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật”

- Chiếu sáng đường sử dụng loại đèn Led tiết kiệm năng lượng, công suất 80W, có độ rời và độ đồng đều tốt hơn so với các loại đèn Sodium hoặc sợi đốt.

- Trụ đèn chiếu sáng sử dụng loại trụ côn tròn sắt tráng kẽm cao 8m, gắn cần cao 2m, vươn xa 1.5m. Bố trí trụ 1 bên đường, khoảng cách giữa các trụ đèn trung bình 25 - 30m.

8.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu điện thoại cố định: 1 máy/1 hộ dân.
- Nguồn cấp: Nguồn cấp cho khu quy hoạch lấy từ bưu điện Bình Long thông qua tuyến thông tin hiện hữu nằm trên đường Nguyễn Huệ (QL13).
- Cáp thông tin đi trong ống nhựa chuyên dụng và đặt trên vỉa hè.
- Tại những vị trí vỉa hè 4,0m (đường số 2 và đường số 3) tuyến cáp thông tin được bố trí trong hào kỹ thuật.

- Lắp đặt cột ăng-ten, trạm BTS, chảo thu phát sóng, các tủ cáp, . . . tại khu quy hoạch phải phù hợp với quy hoạch ngành, đảm bảo bùn kính phục vụ, vận hành hiệu quả, an toàn, mỹ quan và được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

- Cáp điện thoại, cáp thông tin truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình xây dựng mới trong khu quy hoạch phải sử dụng cáp đồng hoặc cáp quang luồn trong ống bảo vệ PVC đặt trong hào cáp đi ngầm đặt trên vỉa hè; có thể đặt chung với các hệ thống hạ tầng khác trong hào kỹ thuật, tuynen kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị và tiết kiệm vốn đầu tư. Cần có kế hoạch ngầm hóa toàn bộ mạng cáp thông tin liên lạc hiện hữu treo trên trụ điện.

- Khi xây dựng các công trình viễn thông công cộng, các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, mạng cáp chính, mạng cáp phôi, giếng kỹ thuật thông tin, thùng thư, tủ cáp điện thoại, tập điểm cáp . . . phải tuân theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia chuyên ngành, bố trí hợp lý, có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, đảm bảo an

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

9.1. Phương pháp đánh giá tác động môi trường:

- Điều tra, khảo sát thực địa.
- Phương pháp thống kê, kế thừa, điều tra xã hội học, so sánh.
- Phương pháp phân tích chi phí - lợi ích, nghiên cứu tổng hợp đánh giá, lập báo cáo.

9.2. Đánh giá hiện trạng:

Điều kiện địa chất thủy văn, địa hình:

- Toàn phường có địa hình lượn sóng có khả năng giữ nước tốt. Là khu vực có địa hình rất đặc trưng của vùng trung du miền núi của vùng Đông Nam Bộ, thuận lợi cho công tác xây dựng và thoát nước mặt trong tương lai.

- Riêng khu đất thiết kế có địa hình “Lòng Chảo” hình sân banh thấp dần từ Tây sang Đông.

Môi trường không khí:

- Khu vực hiện tại môi trường không khí trong lành là điều kiện thuận lợi để xây dựng khu dân cư.

Môi trường sinh thái cảnh quan:

- Hiện trạng đất chủ yếu là đất trồng cây cao su đã bỏ trống, cây cổ mọc dại. Nhìn chung hệ sinh thái khu vực nghiên cứu không đa dạng.

Môi trường kinh tế xã hội:

- Tác động tích cực: Với việc quy hoạch khu dân cư mới sẽ thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư xây dựng thúc đẩy nền kinh tế - xã hội khu vực phát triển.

- Tác động tiêu cực: Khi thực hiện quy hoạch cũng ảnh hưởng trực tiếp đến trồng cây trong khu vực dự án.

Môi trường và cộng đồng

- Các hoạt động phát triển được đề cập ở trên như thay đổi sử dụng đất, phát triển giao thông, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu dân cư mới có tác động lớn đến vấn đề dân số và việc làm.

- Tác động tích cực: khi thực hiện quy hoạch là đã thực hiện đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường nên đã cải thiện chất lượng môi trường, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Điều này làm giảm các nguy cơ về bệnh tật do môi trường gây ra.

- Tác động tiêu cực: khi thực hiện quy hoạch không thể tránh khỏi quá trình hoạt động trong giai đoạn cải tạo, thi công các công trình, các khu vực dịch vụ sẽ thải ra các chất ô nhiễm trong nước thải, khí thải... nếu không có các biện pháp bảo vệ môi trường hợp lý sẽ có nguy cơ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân.

9.3. Giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường

- Kiểm soát ô nhiễm không khí và tiếng ồn do hoạt động giao thông, hoạt động xây dựng trong dự án. Cải tạo không gian sống khi thực hiện dự án thông qua việc xây dựng hành lang xanh, các công viên nhằm cải thiện vi khí hậu của khu vực. Khu vực này được phân chia thành:

- + Khu vực kiểm soát phát triển đô thị: khu vực phát triển dân cư.
- + Khu vực bảo vệ không gian xanh: Cây xanh cách ly, cảnh quan, không gian mở trong khu dự án.

9.4. Hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường

- Đồ án quy hoạch cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

Bảng: Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường cần đạt

Số thứ tự	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2013/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08-MT:2015/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09-MT:2015/BTNMT
4	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT

Số thứ tự	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
6	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý
7	Tai biến địa chất	Sạt lở sông rạch Ngập úng	Đảm bảo việc xây dựng có tính đến nguy cơ sạt lở đất sông rạch Giảm và tiến đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch
8	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.

9.5. Giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát môi trường nước: nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống cống dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí:

+ Thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan cảnh quan dọc các trục cảnh quan, cây xanh cách ly... theo đúng các tiêu chí đã xác định tiêu chuẩn cây xanh sử dụng công cộng và tỉ lệ cây xanh, mặt nước trong đồ án quy hoạch. Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các công trình trong khu vực quy hoạch. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

+ Quản lý chất thải rắn: Tổ chức thu gom rác từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy đặt dọc các tuyến đường hoặc các cụm dân cư rồi chuyển đến khu xử lý rác tập trung.

- Các giải pháp quản lý, cơ chế, chính sách bảo vệ môi trường:

+ Tăng cường và bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

+ Cơ chế việc làm cho nhóm người sống ở những khu vực có sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất để hạn chế sự hình thành các khu nhà tạm, nhà ổ chuột làm tăng nguy cơ và rủi ro sức khỏe do điều kiện sinh hoạt kém;

+ Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách;

+ Quản lý và giám sát tại các nguồn phát sinh chất thải: kiểm tra, thanh tra định kỳ và có chế tài xử lý thật nghiêm các trường hợp vi phạm nhằm tránh tình trạng xả nước thải, khí thải chưa qua hệ thống xử lý ra môi trường, hoặc vào hệ thống thoát nước mưa.

9.6. Chương trình, kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:

- Đề xuất chủ đầu tư phối hợp với cơ quan chức năng xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan hiệu quả môi trường trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành dự án. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của dự án.

- Hệ thống giám sát môi trường đề xuất bao gồm:

a. Quan trắc chất lượng không khí

- Vị trí quan trắc: Quan trắc tại 01 vị trí trên trực đường giao thông chính của dự án:

- Tần số quan trắc: 02 lần/năm

- Các thông số khảo sát

- | | | |
|---------------|----------|--------------------|
| 1. Nhiệt độ | 4. Độ ồn | 7. SO ₂ |
| 2. Độ ẩm | 5. VOC | 8. NO ₂ |
| 3. Tốc độ gió | 6. Bụi | 9. CO |

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT.

b. Quan trắc chất lượng nước mặt

- Vị trí quan trắc: 01 vị trí tại điểm đầu nối nước thải vào hệ thống thoát nước chung.

- Tần số quan trắc: 04 lần/năm.

- Các thông số đo đặc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD5, COD, độ kèm, tổng N, tổng P, Pb, Cr, Cd, Cu, H2S, E. Coli và Coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 08-MT:2015/BTNMT.

c. Giám sát môi trường chất thải rắn:

- Các vấn đề cần giám sát: cách thức phân loại rác trong khu nhà ở, kiểm tra nhân viên thu gom. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

10. Tổ chức thực hiện thực hiện:

Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Bình Long.

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

Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO.

11. 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 phối hợp với UBND phường Phú Đức triển khai công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định; Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1976/QĐ-UBND ngày 08/8/2019 của UBND thị xã Bình Long phê duyệt mặt bằng phân lô khu đất khu vực sân banh Lòng Chảo, khu phố Phú Lộc, phường Phú Đức, thị xã Bình Long.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND - UBND thị xã; Trưởng phòng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên môi trường, Tài chính kế hoạch; Trung tâm phát triển quỹ đất; Đơn vị lập quy hoạch; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Noi nhận :

- Như Điều 4;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- LĐVP, CV (Hiền);
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH



Hoàng Thị Hồng Vân



