

Số: 2568/QĐ-UBND

Bình Long, ngày 31 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
phường Phú Thịnh, 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 thông qua ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội khóa XII;

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

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ, nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long;

Căn cứ Thông báo số 278/TB-UBND ngày 26/11/2018 của UBND thị xã Bình Long về kết luận của Chủ tịch UBND thị xã – Vũ Hồng Dương tại cuộc họp thông qua dự thảo báo cáo thuyết minh, bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh;

Căn cứ Thông báo số 17/TB-UBND ngày 11/01/2019 của UBND thị xã Bình Long về kết luận của Chủ tịch UBND thị xã - Vũ Hồng Dương tại cuộc họp thông qua dự thảo báo cáo thuyết minh, bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh;

Căn cứ Công văn số 1496/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh;

Căn cứ kết quả Thẩm định số 22/KQTD-QLĐT ngày 25/10/2019 của Phòng Quản lý đô thị về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Xét Tờ trình số 441/TTr-QLĐT ngày 30/10/2019 của Phòng Quản lý Đô thị về việc đề nghị phê duyệt lập đồ án quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- + Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Thái Học, xã Thanh Phú.
- + Phía Đông: giáp xã Tân Lợi, huyện Hớn Quản.
- + Phía Tây: giáp đường Nguyễn Huệ.
- + Phía Nam: giáp đường ĐT 758.

2. Quy mô:

- Diện tích đất đai: 394,33ha.
- Dân số quy hoạch trong khu vực lập quy hoạch đến năm 2020 khoảng: 6.500 người, đến năm 2025 khoảng: 8.000 người và đến năm 2030 khoảng 10.000 người.

3. Tính chất:

- Là trung tâm chính trị, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ của thị xã Bình Long.
- Là khu vực dân cư đô thị cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng, tổ chức sắp xếp lại các chức năng sử dụng đất; phát triển, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

4. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long; phù hợp với mục tiêu chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của thị xã; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị.

- Trở thành khu trung tâm văn hóa, y tế, thể dục thể thao, thương mại dịch vụ của thị xã Bình Long; với đầy đủ tiện nghi, có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh tạo điều kiện thúc đẩy đô thị hóa, phát triển kinh tế bền vững, nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Cụ thể hóa quy trình quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị như quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của phường Phú Thịnh, nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả sử dụng đất và thu hút đầu tư góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế của phường Phú Thịnh nói riêng và thị xã Bình Long nói chung.

- Làm cơ sở pháp lý cho triển khai các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

5. Các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	40 - 50
a	Đất ở	m ² /người	160
	Trong đó:		
	- Nhà ở liên kế	m ² đất/hộ	200 - 300
	- Nhà ở hiện hữu chính trang	m ² đất/hộ	350 - 450
	- Nhà ở xã hội	m ² sàn/hộ	80 - 120
b	CTCC trong đơn vị ở	m ² /người	3-5
c	CX vườn hoa - TDTT	m ² /người	>9
d	Đường nội bộ	m ² /người	15-20
1.2	Tầng cao tối thiểu, tối đa		
	Trong đó:		
	- Nhà ở liên kế	Tầng	1 - 5
	- Nhà ở hiện hữu chính trang	Tầng	1 - 5
	- Nhà ở xã hội	Tầng	1 - 4
	- Công trình giáo dục	Tầng	1 - 3
	- Công trình văn hoá	Tầng	1 - 3
	- CTCC đô thị, cao tầng	Tầng	1 - 15
1.3	Mật độ xây dựng tối thiểu, tối đa	%	
	Trong đó:		
	- Nhà ở liên kế, tái định cư	%	60 - 80
	- Nhà ở hiện hữu chính trang	%	30 - 80
	- Nhà ở xã hội	%	60 - 80
	- Công trình giáo dục	%	30 - 40
	- Công trình văn hoá	%	30 - 40
	- Công trình DVCC khác	%	25 - 40
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	50 - 60

		m ² đất/chỗ học	15 - 25
2.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65 - 100
		m ² đất/chỗ học	15 - 25
2.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55 - 80
		m ² đất/chỗ học	15 - 25
2.4	Công trình văn hoá	công trình/dv ở	1
2.5	Công trình y tế	công trình/dv ở	1
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	> 20
3.2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	80 - 120
3.3	Thoát nước bản sinh hoạt	Q	70 - 80% Q cấp
3.4	Rác thải sinh hoạt	kg/ng-ngđ	0,8-1,0
3.5	Cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng/năm	1000

6. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
	Năm	2030		
	Dân số	10,000		
A	ĐẤT DÂN DỤNG	223.58	56.70%	
1	Đất ở	155.83	39.52%	155.83
1.1	Đất ở đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	84.39	21.40%	
1.2	Đất ở xây dựng mới	71.43	18.12%	
	+ Đất ở liền kề xây mới	19.26	4.88%	
	+ Đất ở nhà vườn	47.65	12.08%	
	+ Đất cao tầng kết hợp TMDV	4.53	1.15%	
2	Đất công trình công cộng	19.72	5.00%	19.72
2.1	Đất trung tâm hành chính	3.05	0.77%	3.05
2.2	Đất giáo dục	6.65	1.69%	6.65
	+ Trường mầm non	0.79	0.20%	
	+ Trường tiểu học	2.15	0.54%	
	+ Trường THCS	2.23	0.57%	
	+ Trường THPT	1.48	0.38%	
2.3	Đất công cộng dịch vụ	6.61	1.68%	6.61
	+ Đất thương mại-dịch vụ	5.67	1.44%	
	+ Đất bến bãi	0.94	0.24%	
	Đất tôn giáo	0.82	0.21%	0.82
2.4	Đất y tế	1.60	0.41%	1.60
2.5	Đất văn hóa	0.99	0.25%	0.99
3	Đất cây xanh đô thị	8.79	2.23%	8.79
4	Đất giao thông đối nội	39.24	9.95%	39.24
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	170.75	43.30%	170.75

1	Đất TĐTT (Trung tâm TĐTT, Sân vận động)	1.71	0.43%	1.71
2	Đất trồng cây CN lâu năm và nhà vườn	118.57	30.07%	118.57
3	Đất cây xanh cách ly	3.41	0.86%	3.41
4	Đất giao thông đối ngoại	41.11	10.43%	41.11
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.83	0.21%	0.83
6	Đất mặt nước	5.12	1.30%	5.12
Tổng cộng (ranh quy hoạch)		394.33		

7. Giải pháp kiến trúc và tổ chức không gian quy hoạch:

- Tận dụng địa hình tự nhiên để tạo ra hồ nước cảnh quan cùng với nhiều mảng cây xanh xen ghép một cách hợp lý quanh hồ, ven trục giao thông và khu công cộng.

- Trong các khu ở tổ chức thêm các không gian xanh, các mảng xanh, cây xanh kết hợp vườn hoa nhằm nâng cao giá trị cảnh quan, không gian sinh hoạt cộng đồng, cải tạo vi khí hậu và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Sử dụng một số ít nhà cao tầng hiện đại làm điểm nhấn cho những tuyến đường trọng điểm, khu vực, còn lại đa số là nhà thấp tầng.

- Xây dựng mới khu nhà ở với các loại hình nhà ở phù hợp với địa hình như nhà liên kế vườn, nhà vườn. Góp phần ổn định cuộc sống người dân và tạo đặc trưng riêng cho khu vực.

- Về quỹ đất phát triển đô thị trong tương lai đã được định hướng và tính toán cụ thể để tạo được quỹ đất dự trữ.

- Bố trí các công trình có chức năng quan trọng như: Khu Thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp hướng ra đường quốc lộ 13 (đường Nguyễn Huệ) để tạo thành chuỗi chức năng dịch vụ đồng thời đổi mới cảnh quan đô thị của thị xã.

- Tính toán đầy đủ và bố trí các công trình phục vụ công cộng như y tế, giáo dục, công viên cây xanh, bưu cục, v.v..., công trình hạ tầng kỹ thuật cho phù hợp với quy mô và phạm vi phục vụ.

- Nguyên tắc quy hoạch tập trung, có trọng điểm, tạo không gian mở, hiện đại, khai thác tiềm năng cảnh quan khu vực quy hoạch.

8. Thiết kế đô thị:

8.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể:

8.1.1. Các trục kiểm soát

- Trục cảnh quan chủ đạo gồm: đường N1 nối dài (song hành đường Sắt), Hồ Tùng Mậu là các trục cảnh quan chủ đạo của đô thị trên cơ sở chỉnh trang, nâng cấp mở rộng theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Trục cảnh quan thương mại: đường Nguyễn Du, đường Nơ Trang Long là trục không gian được đề xuất là trục thương mại tạo bộ mặt mới cho đô thị.

- Trục cảnh quan kết nối gồm: đường Nguyễn Du, đường Nơ Trang Long là các trục kết nối cảnh quan không gian đô thị. Trên cơ sở kết nối giữa không gian đô thị hiện hữu với không gian quy hoạch mới.

- Trục cảnh quan khu ở gồm: D1, D2, D6 là trục kết nối các không gian trong khu ở.

- Các trục cảnh quan trên được xác định và kiểm soát theo đề xuất thiết kế đô thị để tạo không gian ổn định, tạo bộ mặt cho thị xã. Bên cạnh đó các trục giao thông còn lại được kiểm soát và xây dựng theo Quy hoạch hệ thống giao thông của thị xã.

8.1.2. Các điểm nhìn, hướng nhìn chính

Tại giao điểm các nút giao thông chính trong đô thị:

- Nguyễn Huệ với đường Trần Hưng Đạo.
- Nguyễn Huệ với đường Hùng Vương.
- Nguyễn Huệ với đường Nơ Trang Long.

8.1.3. Công trình điểm nhấn

- Điểm nhấn 1: Công viên khu trung tâm.
- Điểm nhấn 2: Tại khu vực giao điểm giữa QL13 với đường Nguyễn Thái Học. Công trình xây dựng là trung tâm thương mại, mua sắm, siêu thị, khu vui chơi giải trí, chiều cao tối đa 15 tầng, tạo điểm nhấn quan trọng tại cửa ngõ phía Bắc đô thị

- Điểm nhấn 3: Khu Trung tâm thương mại trên đường Bà Triệu.
- Các điểm nhấn Khu ở gồm các công trình như:
 - + Công trình công cộng.
 - + Các công trình được tổ chức với không gian rộng, chiều cao tối đa 3 tầng, kết cấu đẹp, độc đáo hài hoà với cây xanh cảnh quan xung quanh.

8.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị về mật độ xây dựng:

- Nhà ở: nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ thực hiện theo Quy chuẩn QCVN 01:2008.

- Công trình Văn hóa, Y tế, Giáo dục, công cộng có mật độ xây dựng tối thiểu là 30%, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Công trình dịch vụ hỗn hợp có mật độ xây dựng tối thiểu là 30%, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Công trình thương mại - dịch vụ có mật độ xây dựng tối thiểu là 30%, tối đa là 40%.

- Công viên cây xanh:

+ Công viên cây xanh tập trung – TDTT: chỉ xây dựng công trình kiến trúc quy mô nhỏ, mật độ xây dựng từ 5 - 10%.

+ Cây xanh cảnh quan dọc theo hồ nước, hạn chế xây dựng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

8.3. Tầng cao xây dựng:

- Khu ở hiện hữu chỉnh trang, nhà liên kế, nhà vườn: dọc các trục đường chính đã hình thành và ổn định khuyến khích xây nhà cao tầng không giới hạn chiều cao. Các khu vực bên trong chưa hình thành khung phát triển áp dụng bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Khu nhà cao tầng và thương mại dịch vụ: khuyến khích xây dựng nhà cao tầng nhằm tiết kiệm quỹ đất.

- Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng đối với các công trình y tế.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình văn hoá – TĐTT, công viên cây xanh.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình giáo dục.

- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với các công viên cây xanh tập trung và cây xanh cảnh quan trong khu vực.

- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với các công viên cây xanh tập trung và cây xanh cảnh quan trong khu vực.

8.4. Hướng dẫn thiết kế đô thị về công viên cây xanh và không gian mở:

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa có tác dụng trang trí vừa có tác dụng định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.

- Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Không gian mặt nước: Tận dụng địa hình và dòng chảy hiện hữu để tạo thành không gian cảnh quan đẹp.

+ Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh - thể dục thể thao, các vườn hoa trong khu ở.

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính.

+ Mảng xanh đặc trưng khu vực hồ cảnh sinh thái nằm giữa khu đất với các không gian tự nhiên, đường dạo, tiểu cảnh nhân tạo tạo nên không gian xanh liên hoàn, góp phần cải thiện vi khí hậu và tạo được nét đặc trưng riêng cho khu vực quy hoạch.

+ Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, sân chơi của trẻ em là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện.

+ Tại các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, đài phun nước,... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.

+ Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng lùi để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.

8.5. Hướng dẫn thiết kế đô thị về các tiện ích trong đô thị:

- Quy định về các bảng chỉ dẫn, ghé ngồi, các loại đèn trang trí, các bồn cây – bồn hoa, nền vỉa hè – sân bãi, hình thức hàng rào, bục ATM, các thùng rác, nhà vệ sinh công cộng.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông công cộng:

TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	VỈA HÈ	BÈ RỘNG	GPC	BÈ RỘNG	VỈA HÈ
	m	m	TRÁI (m)	TRÁI (m)	m	PHẢI (m)	PHẢI (m)
D1	1009,84	18	4	5,0	0	5,0	4
D2	1718,92	18	4	5,0	0	5,0	4
D3	453,05	24	5	7	0	7	5
D4	430,3	24	4,5	7,5	0	7,5	4,5
D5	271,65	18	4	5	0	5	4
D6	252,56	18	4	5	0	5	4
D7	281,57	24	6	6	0	6	6
D8	222,53	24	6	6	0	6	6
D9	2236,01	18	4	5	0	5	4
D10	2954,16	18	4	5	0	5	4
D11	2365,68	18	4	5	0	5	4
D12	1255,52	18	4	5	0	5	4
D13	1066,01	10	0	3,5	0	3,5	3
N1	1672,2	19	5	7	0	7	0
N2	1672,2	10	0	4	0	4	2
Lý Thường Kiệt	86,77	10	4	6	0	6	4
Nơ Trang Long	1966,78	20	4	6	0	6	4
Hồ Xuân Hương	219,5	20	4	6	0	6	4
Nguyễn Thái Học	1221,3	32	6	9	2	9	6
Hùng Vương	63,52	22	5	6	0	6	5
Chu Văn An	82,5	20	4	6	0	6	4
Nguyễn Du	1425	30	6	9	0	9	6
Hồ Tùng Mậu	933	10	3	3,5	0	3,5	0
Bà Triệu	474,04	32	6	9	2	9	6
Hai Bà Trưng	685,1	24	4,5	7	1	7	4,5

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

9.2.1. Quy hoạch san nền:

- Điều kiện địa hình của thị xã là đồi thoải, độ dốc thuận lợi để thoát nước, địa hình cao không bị ảnh hưởng ngập lụt. Vì vậy, phương án san nền tại thị xã Bình Long nói chung và khu vực phường Phú Thịnh nói riêng, chủ yếu là bám

theo địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ khi cần thiết tạo mặt bằng xây dựng, hạn chế phá vỡ mặt phủ tự nhiên. Chỉ san lấp tập trung đối với các khu vực xây dựng công trình công cộng có diện tích lớn hoặc theo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, độ dốc tối thiểu của nền $I_{\min} = 0,3\%$, trong trường hợp cần thiết phải san thành nhiều cấp để giảm khối lượng san lấp. Tuy nhiên cần có các biện pháp gia cố mái dốc taluy tránh sạt lở.

- Khu vực đất hiện hữu phương án san nền bám theo địa hình hiện trạng.

- Khu vực xây dựng mới đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hỗn hợp, đất trung tâm thể dục thể thao, đất dịch vụ công cộng đô thị, đất ở biệt thự, đất giáo dục đào tạo,... san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

- Đối với các khu vực ven suối, sườn dốc cần được trồng cây xanh để chống xói lở và tạo cảnh quan cho đô thị.

9.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch hiện trạng có một số đoạn cống thoát nước bằng mương bê tông nắp đan.

- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước cho các khu mới phát triển, bổ sung các tuyến cống cho khu hiện hữu chưa có cống thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng thoát nước riêng, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, mương nắp đan hiện hữu, kênh đào hở thoát nước mưa xây dựng mới.

- Tại các điểm tụ xây dựng hệ thống kênh đào hở B1500, B4000 để thoát nước trong khu vực ra các kênh, rạch, suối ngoài khu vực quy hoạch.

- Tiến hành nạo vét lòng hồ (quy hoạch mới), xuống 3m để tạo trữ nước cho mùa khô và tạo cảnh quan cho khu vực.

9.2.3. Quy hoạch cấp nước:

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Tiếp tục sử dụng các tuyến ống hiện hữu, xây dựng phát triển mới mạng lưới cấp nước với đường kính $\Phi 150$ đến $\Phi 200$ kết nối với các tuyến ống cấp nước đã định hướng theo Quy hoạch chung thị xã, mạng lưới tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo an toàn cấp nước cho khu đô thị. Sử dụng vật liệu nhựa uPVC cho mạng lưới ống trong khu vực. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 1.0m - 1.2m và cách móng công trình 1.5m.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy (TCVN 2622 - 1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí hòng lấy nước chữa cháy bằng vật liệu gang $\Phi 100$ đặt cách nhau 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các suối, hồ trong khu vực để chữa cháy.

9.2.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22kV phát xuất từ trạm biến thế 110/22kV Bình Long.

- Lưới trung thế 22kV:

+ Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

+ Xây dựng mới các tuyến trung thế vào các khu vực quy hoạch, các tuyến chính đi theo các đường Nguyễn Huệ, Nguyễn Văn Trỗi, Phan Bội Châu, đường HCT7, đường tỉnh ĐT.752

+ Các phát tuyến trung thế khép thành các mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế và vận hành hở, sử dụng cáp nhôm lõi thép trần hoặc có bọc cách điện, đi trên trụ bê tông ly tâm, đảm bảo khoảng cách an toàn về điện được quy định trong các nghị định số 106/2005/NĐ-CP và số 81/2009/NĐ-CP của Chính Phủ.

+ Trong tương lai, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các đường dây nổi 22kV thành các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.

+ Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn trong đô thị. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400 mét cho khu dân cư tập trung, không quá 800 mét cho khu dân cư ở kết hợp sản xuất.

- Lưới hạ thế 0,4kV:

+ Các tuyến 0,4kV hiện hữu cần được duy tu, cải tạo nâng công suất tải điện, giảm bán kính cấp điện từ các trạm hạ thế khu vực.

+ Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp nhôm vận xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông hạ thế cao 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

- Lưới chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo vẻ mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng.

+ Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium, công suất từ 150W đến 400W, loại 2 cấp công suất, hoặc sử dụng đèn LED công suất từ 70W đến 150W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

+ Tuyến cấp điện chiếu sáng trên các trục đường chính ở khu trung tâm được đi ngầm, ở các khu vực khác được đi chung với tuyến trụ cấp điện hạ thế.

9.2.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: đầu tư xây dựng mới tổng đài nội hạt tại vị trí đất Dịch vụ công cộng theo quy hoạch để cung cấp mạng viễn thông cho toàn khu.

- Giải pháp thiết kế: chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước.

- Mạng lưới quy hoạch: vạch tuyến theo mạng hình bus với hình thức phối cấp 1 cấp. Đối với khu vực đặt tổng đài và các khu vực cách tổng đài khoảng 800m thì phối cấp trực tiếp.

9.3. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

9.3.1. Hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: 800 m³/ngày.đêm.

- Theo định hướng quy hoạch chung thị xã hệ thống thoát nước là hệ thống nửa riêng, bao gồm hệ thống thoát chung cho nước mưa và nước thải sinh hoạt, tại các vị trí cửa xả xây dựng các hố ga tách dòng và cống bao tách nước thải sinh hoạt, sau đó đưa về khu xử lý nước thải chung của thị xã.

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế như sau:

+ Nước thải từ các khu dân cư, dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thoát vào cống thoát nước chung của khu vực. Với các tuyến cống từ D300 đến D1500.

+ Xây dựng hệ thống hố ga tách dòng và cống bao tách nước thải có đường kính D300 đi qua các vị trí cửa xả để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý.

- Làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép QCVN 14:2008/BTNMT, cột A trước khi xả ra môi trường.

- Độ sâu chôn cống ban đầu 0,5 - 0,7m (tính đến đỉnh cống).

9.3.2. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Rác thải:

+ Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn 0.8kg/người.ngày. Dự báo khối lượng rác thải cần thu gom đến năm 2030 là khoảng 17 Tấn/ngày.

+ Chất thải rắn trước khi được thu gom nên phân loại tối thiểu 2 loại: chất thải rắn hữu cơ dễ phân hủy và các loại chất thải rắn khác. Sau đó được thu gom theo khu vực để chuyên chở đến nơi xử lý tại ấp Thanh An, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long.

+ Thị xã cần xây dựng khu xử lý đạt tiêu chuẩn quy chuẩn.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của thị xã tại ấp Sóc Giếng, xã Thanh Lương.

9.4. Đánh giá môi trường chiến lược (giải pháp bảo vệ môi trường):

9.4.1. Đề xuất biện pháp phòng ngừa, cải thiện và chương trình giám sát môi trường

a. Trong giai đoạn giải phóng mặt bằng, tạo ra quỹ đất sạch

- Thực hiện kế hoạch giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch, thực hiện tốt công tác tái định cư và hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, đảm bảo cho các hộ dân di dời đến nơi ở mới có cuộc sống ổn định hơn so với trước khi thực hiện dự án.

- Thiết kế thi công hệ thống hạ tầng khu vực quy hoạch phải đồng bộ, tuân theo các quy chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng.

- Tổ chức thu gom và xử lý chất thải hợp lý, tránh phát tán ra môi trường xung quanh.

b. Giảm thiểu ô nhiễm bụi:

- Bụi phát sinh chủ yếu do hoạt động của các phương tiện, thiết bị thi công, hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng, tồn trữ vật liệu cần được kiểm soát chặt chẽ bằng các biện pháp sau:

- Dùng xe quét rửa đường thay cho máy thổi bụi để không gây ô nhiễm xung quanh.

- Tất cả các xe chở vật liệu như cát, đá 1x2, đá 3x4, đá 4x6, ... đều phải phun ướt và phủ bạt khi vận chuyển đến công trường.
- Xe bồn nước có mặt ở công trường thường xuyên tưới nước chống bụi.
- Các phương tiện vận chuyển phải được rửa sạch các bánh xe trước khi ra khỏi công trường để tránh ô nhiễm không khí và làm mất mỹ quan đô thị.
- Sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân công trường.
- Tưới nước tại khu vực phát sinh bụi (khu vực san lấp, thi công đường ...) khi thời tiết nắng nóng, gió mạnh.
- Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi theo quy định.
- Thực hiện tiêu chuẩn so sánh QCVN 05:2009/BTNMT, TCVN 6438:2001.

c. Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

Để hạn chế ô nhiễm không khí, áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.
- Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.
- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.
- Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình.
- Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.
- Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.
- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.
- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.
- Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.

Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT.

d. Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.
- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.
- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.
- Sử dụng tường bằng tôn cao 2 - 3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2- 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 - 22 dBA.
- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.
- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2008/BTNMT, QCVN 27:2008/BTNMT, TCVN 6962:2001.

đ. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải

- Nước mưa chảy tràn.
- + Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.
- + Lắng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn. nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.
- + Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắt nghẽn cống.
- Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng.
- + Ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lán trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

l. Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đội thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

g. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng

- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép ... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.
- Đối với các chất thải còn lại, chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công ký hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

h. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại

- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.
- Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.
- Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.
- Không chôn lấp/đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.
- Hạn chế việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.
- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

i. Giảm thiểu các tác động khác

- Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: Cảnh Sát Giao Thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.

- Trên tuyến đường đang thi công phải đặt các biển báo và hàng rào phân luồng để hướng dẫn xe tải, xe hai bánh và đi bộ, không để vật liệu ra ngoài phạm vi hàng rào.

- Phải mắc đèn sáng báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

9.4.2. Chương trình quản lý giám sát môi trường

a. Nội dung giám sát

- Giám sát tiến độ thực hiện của các dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm, với sự tham vấn của tư vấn giám sát.

- Giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của nhà thầu: tư vấn độc lập giám sát.

- Cộng đồng sẽ giám sát Đồ án quy hoạch trong suốt tiến trình thực hiện, nhằm đảm bảo các nguyên tắc an toàn môi trường.

- Giám sát chung của dự án: các cơ quan đơn vị có chức năng phối hợp kiểm tra định kỳ và lập báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND Thị xã để xử lý các phát sinh trong công tác bảo vệ môi trường.

b. Giám sát môi trường không khí

- Thực hiện 03 tháng/lần hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

c. Giám sát chất lượng nước thải

- Thực hiện 3 tháng/lần, hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

d. Giám sát chất thải rắn (trong giai đoạn vận hành)

- Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác và vận chuyển đến nơi xử lý.

- Tần suất giám sát: 02 lần/năm.

đ. Giám sát các hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

- Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.

- Thông số giám sát: Cr, As, Cd, Ni, Pb và Hg.

- Tần suất giám sát: trong khi thi công: 1 tháng/lần, vận hành: 3 tháng/lần.

10. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư:

10.1. Giai đoạn 2020-2025

- Tập trung xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng để tạo khung phát triển đô thị.

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình: đường Nơ Trang Long, đường Hai Bà Trưng, đường Nguyễn Thái Học, đường D3.

- Đầu tư các khu thương mại dịch vụ để phát triển kinh tế xã hội.

- Phát triển khu dân cư dọc các tuyến đường chính trong khu vực.

- Xây dựng công trình thể dục thể thao, hồ cảnh quan công viên cây xanh

tạo thành khu vui chơi, giải trí.

10.2. Giai đoạn sau 2025:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng các trục đường quy hoạch mới hoàn thiện cơ sở hạ tầng và khung phát triển đô thị.

- Tiếp tục phát triển các khu thương mại dịch vụ để phát triển kinh tế xã hội.

- Phát triển khu dân cư, nhà ở theo hướng khu dân cư hiện đại phù hợp phát triển của xã hội.

- Tiếp tục xây dựng công trình thể dục thể thao, hồ cảnh quan công viên cây xanh tạo thành khu vui chơi, giải trí.

11. Tổ chức thực hiện:

a. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn.

b. Chủ đầu tư: Văn Phòng HĐND và UBND.

c. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Phòng Quản lý Đô thị.

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

Điều 2. Phê duyệt Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (có Quy định kèm theo).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Phú Thịnh tổ chức công bố đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đúng quy định.

2. Trên cơ sở quy hoạch phân khu đã được duyệt, tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định làm cơ sở pháp lý để triển khai các dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng các phòng: Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Phú Thịnh; 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. *[Signature]*

Nơi nhận:

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



Vũ Hồng Dương

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**

———— 2003 ————

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG PHÚ THỊNH, THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG PHÚ THỊNH, THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019
của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

Đối tượng áp dụng quy định này áp dụng đối với phạm vi quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long. Quy định về việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng trong phạm vi quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, tính chất khu vực quy hoạch.

1. Vị trí, giới hạn khu đất:

- Khu vực lập quy hoạch có quy mô 394,33ha. Tứ cận được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Thái Học, xã Thanh Phú.

+ Phía Đông: giáp xã Tân Lợi, huyện Hớn Quản.

+ Phía Tây: giáp đường Nguyễn Huệ.

+ Phía Nam: giáp đường ĐT.758.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là khu trung tâm thương mại, giáo dục của thị xã Bình Long; với đầy đủ tiện nghi, có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh tạo điều kiện thúc đẩy đô thị hóa, phát triển kinh tế bền vững, nâng cao môi trường sống cho người dân.

- Là khu vực dân cư đô thị cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng, tổ chức sắp xếp lại các chức năng sử dụng đất; phát triển, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Dân số khu vực lập quy hoạch:

- Diện tích đất đai: 394,33ha.

- Dân số quy hoạch trong khu vực lập quy hoạch đến năm 2020 khoảng: 6.500 người; đến năm 2025 khoảng: 8.000 người; đến năm 2030 khoảng: 10.000 người.

Điều 3. Quy định chung các khu chức năng

1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

- Cấu trúc lưu thông:

+ Trục dọc gồm: Quốc lộ 13 (đường Nguyễn Huệ) là trục hành lang kinh tế Quốc gia, kết nối từ tỉnh Bình Dương đến khâu Hoa Lư (huyện Lộc Ninh).

+ Trục ngang gồm: Đường tỉnh 758 (theo hướng Đông - Tây) kết nối huyện Hớn Quản với trung tâm thị xã Bình Long.

+ Trục kết nối: gồm các trục đường Nguyễn Du, Nơ Trang Long, Hai Bà Trưng là các trục kết nối chính trong khu đô thị.

- Các khu chức năng:

- Trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng cấp đô thị.

+ Công trình công cộng cấp đơn vị ở.

+ Trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị.

+ Trung tâm giáo dục cấp đô thị.

+ Trụ sở, cơ quan.

+ Tôn giáo.

+ Nhà ở: nhà ở hiện hữu chính trang, nhà ở liền kề và nhà vườn.

+ Đất trồng cây lâu năm kết hợp vườn (Dự trữ phát triển).

+ Công viên cây xanh: công viên cây xanh phục vụ cho khu ở.

2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
	Năm	2030		
	Dân số	10,000		
A	ĐẤT DÂN DỤNG	223.58	56.70%	
1	Đất ở	155.83	39.52%	155.83
1.1	Đất ở đô thị hiện hữu cải tạo, chính trang	84.39	21.40%	
1.2	Đất ở xây dựng mới	71.43	18.12%	
	+ Đất ở liền kề xây mới	19.26	4.88%	
	+ Đất ở nhà vườn	47.65	12.08%	
	+ Đất cao tầng kết hợp TMDV	4.53	1.15%	
2	Đất công trình công cộng	19.72	5.00%	19.72
2.1	Đất trung tâm hành chính	3.05	0.77%	3.05
2.2	Đất giáo dục	6.65	1.69%	6.65
	+ Trường mầm non	0.79	0.20%	
	+ Trường tiểu học	2.15	0.54%	
	+ Trường THCS	2.23	0.57%	
	+ Trường THPT	1.48	0.38%	
2.3	Đất công cộng dịch vụ	6.61	1.68%	6.61
	+ Đất thương mại-dịch vụ	5.67	1.44%	
	+ Đất bến bãi	0.94	0.24%	
	Đất tôn giáo	0.82	0.21%	0.82
2.4	Đất y tế	1.60	0.41%	1.60
2.5	Đất văn hóa	0.99	0.25%	0.99
3	Đất cây xanh đô thị	8.79	2.23%	8.79
4	Đất giao thông đối nội	39.24	9.95%	39.24
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	170.75	43.30%	170.75
1	Đất TĐTT (Trung tâm TĐTT, Sân vận	1.71	0.43%	1.71

	động)			
2	Đất trồng cây CN lâu năm và nhà vườn	118.57	30.07%	118.57
3	Đất cây xanh cách ly	3.41	0.86%	3.41
4	Đất giao thông đối ngoại	41.11	10.43%	41.11
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.83	0.21%	0.83
6	Đất mặt nước	5.12	1.30%	5.12
Tổng cộng (ranh quy hoạch)		394.33		

2.1. Đất đơn vị ở:

- Đất ở: quy mô 155,83 ha, chiếm 39,52% diện tích toàn khu, bao gồm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, nhà ở liền kề, nhà vườn, đất cao tầng kết hợp TMDV.

- Đất công trình công cộng: quy mô 19,72ha, chiếm 5,00% diện tích toàn khu đất, được bố trí tại trung tâm của các khu ở.

- Đất công viên cây xanh trong đơn vị ở: quy mô 8,79 ha, chiếm 2,23% diện tích toàn khu.

2.2. Đất ngoài đơn vị ở:

- Đất trung tâm thể dục thể thao, sân vận động: quy mô 1,71 ha chiếm 0,43% diện tích toàn khu.

- Đất trồng cây CN lâu năm và nhà vườn: quy mô 118,57ha chiếm 30,07% diện tích toàn khu.

- Đất Cây xanh cách ly: quy mô 3,41ha chiếm 0,87% diện tích toàn khu.

- Đất Giao thông đối ngoại: quy mô 41,11ha chiếm 10,43% diện tích toàn khu.

- Đất Khác: Đất HTKT quy mô 0,83ha chiếm 0,21%; Đất mặt nước quy mô 5,12ha chiếm 1,30% diện tích toàn khu.

CHƯƠNG II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

1. Quy định chung:

Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước và theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Đối với đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng

cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2008/BXD hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Bình Long đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kề cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2008/BXD.

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tại các khu dân cư hiện hữu:

+ Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

+ Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

- Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học, công trình y tế, công trình công cộng đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

Cải tạo, chỉnh trang các tuyến suối, rạch và tạo hồ cảnh quan để tăng mỹ quan đô thị.

- Hạn chế:

Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu

dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Cấm:

Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ hồ cảnh quan (theo đề xuất của đồ án), công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

3. Đối với các công trình công cộng

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Căn cứ vào các giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng phù hợp với các chỉ tiêu theo QCXĐ Việt Nam;

+ Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Hạn chế:

+ Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, kênh, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam;

4. Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

- Cần tổ chức cắm mốc ranh giới hồ cảnh quan theo đề xuất của đồ án và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: hồ điều hòa, kênh thoát nước, công viên cây xanh được xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Hạn chế:

+ Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (như hồ, kênh thoát nước,...).

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCXD Việt Nam);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

Điều 5. Kết cấu công trình xây dựng: phải xây dựng các công trình, nhà ở đảm bảo kiên cố. Không được xây dựng các công trình tạm, bán kiên cố trong khu vực quy hoạch (trừ công trình tạm phục vụ công trình chính).

Điều 6. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: Đường giao thông, tuyến cống thoát nước, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật, tuyến truyền tải năng lượng, ... phải được đầu tư xây dựng và phù hợp với quy hoạch cấp trên. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào Quốc lộ 13 cần tuân thủ theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ.

Điều 7. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

1. Các quy định về địa hình cảnh quan:

- Nghiêm cấm mọi tổ chức, cá nhân tùy tiện đào đắp, san lấp mặt bằng. Nếu có nhu cầu san lấp, đào đắp hoặc xây dựng taluy trong công trình thì phải thể hiện rõ ràng vị trí và quy mô xin san lấp, đào đắp; phải cam kết đảm bảo an toàn cho công trình, đất đai, cây xanh, cây lâu năm liền kề khi thi công; không được làm thay đổi lớn địa hình, không được vi phạm hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của Nhà nước và phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép;

- Tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng công trình phải thường xuyên giữ gìn, duy tu bộ mặt kiến trúc công trình sạch đẹp;

- Nhà nước đảm bảo cho các đường phố, vườn hoa, công viên trong đô thị được chiếu sáng đầy đủ và luôn xanh, sạch, đẹp.

- Việc lắp đặt các loại biển báo, biển hiệu, biển quảng cáo, các phương tiện và hình thức tuyên truyền, cổ động trực quan hoặc các thiết bị khác trong đô thị phải theo quy định của pháp luật và đảm bảo mỹ quan. Nghiêm cấm mọi tổ chức, cá nhân tùy tiện treo, đóng, dán, viết, vẽ quảng cáo vào thân cây xanh, trụ điện, tường nhà và các nơi công cộng khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;

- Không được tùy tiện treo, đóng, dán, viết, vẽ quảng cáo, phơi quần áo và các đồ dùng gây mất mỹ quan đô thị ở mặt tiền, mặt bên các khối nhà và các khu vực công cộng.

2. Các quy định về môi trường:

- Nước mưa từ mái nhà không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước công cộng.

- Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình, sau khi đạt yêu cầu vệ sinh môi trường mới đưa vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của Nhà nước trước khi chảy vào công cộng.

- Khi xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải đảm bảo tối thiểu mỗi nhà có một nhà vệ sinh có bể tự hoại đạt tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Các quy định khác phải tuân theo các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

3. Quy định về tiếng ồn: Tuân thủ các quy định, Quy chuẩn hiện hành.

Điều 8. Phạm vi, ranh giới khu chức năng quy hoạch:

1. Đất ở:

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 152,90 ha, bố trí được khoảng 10.000 người, chỉ tiêu bình quân 152,90m²/người.

- Có các loại hình nhà ở bao gồm :

+ Nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích đất là 82,55ha, chiếm khoảng 53,99% tổng diện tích đất ở.

+ Nhà ở liên kế: tổng diện tích đất là 19,06ha, chiếm khoảng 12,47% tổng diện tích đất ở.

+ Nhà ở nhà vườn: tổng diện tích đất là 46,34ha, chiếm khoảng 30,31% tổng diện tích đất ở.

+ Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV: tổng diện tích đất là 4,96ha, chiếm khoảng 3,24% tổng diện tích đất ở.

2. Đất công trình trụ sở, công trình công cộng dịch vụ:

- Đất trung tâm hành chính:

+ Tổng diện tích đất là 3,05ha, chiếm 0,77% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0.

- Đất giáo dục:

+ Tổng diện tích đất là 7,24ha, chiếm 1,84% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9.

- Đất Công cộng thương mại dịch vụ:

+ Tổng diện tích đất là 7,24ha, chiếm 1,84% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng tối thiểu 40%, tối đa 50%; tầng cao tối thiểu 3 tầng, tối đa 15 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 7,5.

- Đất y tế:

+ Tổng diện tích đất là 1,53ha, chiếm 0,39% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 4 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,6.

- Đất văn hóa:

+ Tổng diện tích đất là 1,09ha, chiếm 0,28% tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng tối thiểu 20%, tối đa 30%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 0,9.

Chỉ tiêu sử dụng đất công trình

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD (%)		Tầng cao (tầng)		HS SDD
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Đất trung tâm hành chính	3,05	30	40	2	5	2,0
2	Đất giáo dục	7,24	30	40	1	3	0,9
3	Đất thương mại dịch vụ	7,24	40	50	3	15	7,5
4	Đất y tế	1,53	30	40	2	4	1,6
4	Đất Văn Hóa	1,09	20	30	1	3	0,9
	Tổng cộng	20,15					

Điều 9. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường các khu chức năng:

1. Nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Các công trình trong các khu chức năng của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Phú Thịnh, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước trước khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng theo quy định của cấp có thẩm quyền.

- Cơ sở sản xuất thuộc các trường hợp sau đây không được đặt trong khu dân cư:

+ Có chất dễ cháy, dễ gây nổ;

+ Có chất phóng xạ hoặc bức xạ mạnh;

- + Có chất độc hại đối với sức khoẻ người và gia súc, gia cầm;
- + Phát tán mùi ảnh hưởng xấu tới sức khoẻ con người;
- + Gây ô nhiễm nghiêm trọng các nguồn nước;
- + Gây tiếng ồn, phát tán bụi, khí thải quá tiêu chuẩn cho phép.

2. Nguyên tắc quản lý về không gian, kiến trúc:

- Tuân thủ theo các quy định hiện hành về quản lý kiến trúc đô thị và các nội dung thể hiện trong giấy phép xây dựng.

- Tuân thủ theo khoảng lùi công trình tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ; Trường hợp lô phố có ranh công trình đã xây dựng ổn định nằm ngoài chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thì các công trình còn lại phải xây dựng theo ranh giới lô phố đã xây dựng ổn định.

- Mặt tiền các ngôi nhà phải tương đồng về hình thức, màu sắc; Tại mặt tiền ngôi nhà không được bố trí công trình vệ sinh và các ống thoát nước phải đặt thẳng đứng hoặc âm trong tường, không được đặt ngang đổ ra vỉa hè đường phố.

- Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về kiến trúc được phép tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải tuân theo các nội dung của Quy định này.

- Công trình xây dựng mới và đang tồn tại nhưng không phù hợp với quy hoạch thì được xử lý như sau:

+ Chủ công trình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phù hợp với thời gian thực hiện quy hoạch khi có nhu cầu xây mới, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa;

3. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Nước thải sinh hoạt và chất thải vệ sinh được xử lý trong các bể tự hoại và giếng thấm của từng công trình, sau khi đạt yêu cầu vệ sinh môi trường mới đưa vào hệ thống thoát nước thải chung. Đồng thời không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: Đường giao thông, tuyến cống thoát nước, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật, tuyến truyền tải năng lượng, ...

- Không được vi phạm hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của Nhà nước.

- Các quy định khác phải tuân theo các quy định hiện hành.

Điều 10. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh:

- Khu ở hiện hữu chỉnh trang, nhà liên kế, nhà vườn: dọc các trục đường chính đã hình thành và ổn định khuyến khích xây nhà cao tầng không giới hạn chiều cao. Các khu vực bên trong chưa hình thành khung phát triển áp dụng bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Khu nhà cao tầng và thương mại dịch vụ: khuyến khích xây dựng nhà cao tầng nhằm tiết kiệm quỹ đất.

- Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng đối với các công trình y tế.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình văn hoá – TĐTT, công viên cây xanh.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình giáo dục.

- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với các công viên cây xanh tập trung và cây xanh cảnh quan trong khu vực.

- Tầng cao tối đa 1 tầng đối với các công viên cây xanh tập trung và cây xanh cảnh quan trong khu vực.

- Quốc lộ 13 (đường Nguyễn Huệ) hiện hữu: được xác định là trục giao thông cảnh quan chủ đạo, bộ mặt chính khu đô thị nói riêng và thị xã nói chung. Trên tuyến này chủ yếu bố trí các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng phục vụ cấp đô thị và ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, vườn hoa. Các công trình xây mới phải áp dụng về quy định quản lý như mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, tạo không gian kiến trúc hiện đại, khang trang và đồng nhất.

- Đường Bà Triệu: là trục cảnh quan chủ đạo thứ hai của đô thị. Trên cơ sở mở rộng theo định hướng quy hoạch chung và tuyến đường này bố trí các chức năng như: ở xây dựng mới, ở hiện hữu chỉnh trang và các công trình công cộng dịch vụ đô thị.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực xây dựng mới thì việc sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, lối đi dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, trang trí, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; bồn cây, bồn hoa phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Trong công viên cây xanh – TĐTT, mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng. Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người. Trong khu vực hồ cảnh quan cần hạn chế xây dựng, giữ lại cảnh quan tự nhiên đặc trưng vốn có, tránh ảnh hưởng của biến đổi khí hậu trong tương lai.

Điều 11. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật của từng tuyến đường quy hoạch:

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG TRONG KHU QUY HOẠCH								
S TT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	VÍA HÈ TRÁI	BỀ RỘNG TRÁI	GPC	BỀ RỘNG PHẢI	VÍA HÈ PHẢI
		m	m	(m)	(m)	m	(m)	(m)
A	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI							

1	ĐƯỜNG NGUYỄN HUỆ	Từ Trần Hưng Đạo đến PS-N5	32	3	12,5	1	12,5	3
		Từ PS-N5 đến Nguyễn Thái Học	36	5	12,5	1	12,5	5
2	NGUYỄN THÁI HỌC	1221,3	32	6	9	2	9	6
3	TRẦN HUNG ĐẠO	Từ Hai Bà Trưng đến Lý Thường Kiệt	30	5,5	9	1	9	5,5
		Từ Lý Thường Kiệt đến Lê Quý Đôn	42	8	12,5	1	12,5	8
4	NGUYỄN DU	1425	30	6	9	0	9	6
5	SONG HÀNH ĐƯỜNG SẮT	Đường N1	24	5	7	0	7	5
		Đường N2	10	0	4	0	4	2
6	ĐT.758	540,8	42	10	11	0	11	10
A	GAO THÔNG ĐỐI NỘI							
1	D1	1009,84	18	4	5,0	0	5,0	4
2	D2	1718,92	18	4	5,0	0	5,0	4
3	D3	453,05	24	5	7	0	7	5
4	D4	430,3	24	4,5	7,5	0	7,5	4,5
5	D5	271,65	18	4	5	0	5	4
6	D6	252,56	18	4	5	0	5	4
7	D7	281,57	24	6	6	0	6	6
8	D8	222,53	24	6	6	0	6	6
9	D9	2236,01	18	4	5	0	5	4
10	D10	2954,16	18	4	5	0	5	4
11	D11	2365,68	18	4	5	0	5	4
12	D12	1255,52	18	4	5	0	5	4
13	D13	1066,01	10	0	3,5	0	3,5	3
14	HÙNG VƯƠNG	63,52	22	5	6	0	6	5
15	CHU VĂN AN	82,5	20	4	6	0	6	4



16	HỒ TÙNG MẬU	933	10	3	3,5	0	3,5	0
17	BÀ TRIỆU	474,04	32	6	9	2	9	6
18	HAI BÀ TRUNG	685,1	24	4,5	7	1	7	4,5
19	HỒ XUÂN HƯƠNG	219,5	20	4,5	5,5	0	5,5	4,5
20	NƠ TRANG LONG	1960,2	20	4	6	0	6	4
21	LÝ THƯỜNG KIẾT	86,6	20	4	6	0	6	4

2. Quy định về chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến.

- Chỉ giới xây dựng các công trình xây mới trên các trục đường dự kiến, được xác định như sau:

+ Nhà ở liên kế, nhà ở tái định cư dạng liên kế, nhà ở hiện hữu cải tạo: 0m.

+ Trung tâm thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, hành chính: 6m

3. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật của từng tuyến đường quy hoạch:

a. Nguyên tắc kiểm soát phát triển:

- Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công phải kiểm tra, khớp nối thống nhất, đồng bộ với định hướng của các đồ án quy hoạch cấp trên, quy hoạch chuyên ngành và các dự án đã được phê duyệt, đầu tư xây dựng trong khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: Tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật, ... được đầu tư theo các tuyến đường giao thông phải được đầu tư đồng bộ, khớp nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác đã được đầu tư xây dựng và phù hợp với quy hoạch cấp trên, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Sau khi thi công hoàn thiện, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng. Các chủ đầu tư dự án phải có trách nhiệm bàn giao hồ sơ hoàn công, tìm mốc cho cơ quan quản lý xây dựng của tỉnh, thành phố và cơ quan được giao quản lý vận hành theo quy định.

b. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật của từng tuyến đường quy hoạch:

Các tuyến đường có tính chất là đường cấp đô thị, loại đường chính đô thị:

- Quốc lộ 13(Đường Nguyễn Huệ), Đường tỉnh ĐT.758: Cấp kỹ thuật 60-80 (Vận tốc thiết kế, $V_{tk} = 60-80\text{Km/h}$).

- Các tuyến đường có tính chất là đường cấp khu vực: Đường Nguyễn Thái Học, đường Nguyễn Du, đường Hùng Vương, đường N1 nối dài, đường D4 : Cấp kỹ thuật: Cấp 40-50 (Vận tốc thiết kế, $V_{tk} = 40-50\text{Km/h}$).

- Các tuyến đường có tính chất là đường cấp nội bộ: Các đường còn lại: Cấp kỹ thuật: Cấp 20-30 (Vận tốc thiết kế, $V_{tk} = 20-30\text{Km/h}$).

c. Tải trọng tính toán của các tuyến đường:

- Tải trọng tính toán thiết kế kết cấu áo đường: Tải trọng trục 100KN

- Tải trọng tính toán thiết kế hệ thống thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước đặt dưới lòng đường: HL93 (tương đương H30).

+ Hệ thống thoát nước đặt dưới vỉa hè: 0,5m-HL93 (tương đương H10).

d. Độ dốc:

- Độ dốc dọc đường $i_{max}=10\%$ với đường khu vực, $i_{max}=8\%$ với đường chính đô thị.

- Độ dốc ngang mặt đường 2%.

Điều 12. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. San nền:

- Điều kiện địa hình của thị xã là thoải, độ dốc thuận lợi để thoát nước, địa hình cao không bị ảnh hưởng ngập lụt. Vì vậy, phương án san nền tại thị xã Bình Long nói chung và khu vực phường Phú Thịnh nói riêng, chủ yếu là bám theo địa hình tự nhiên, san đắp cục bộ khi cần thiết tạo mặt bằng xây dựng, hạn chế phá vỡ mặt phủ tự nhiên. Chỉ san đắp tập trung đối với các khu vực xây dựng công trình công cộng có diện tích lớn hoặc theo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, độ dốc tối thiểu của nền $I_{min} = 0,3\%$, trong trường hợp cần thiết phải san thành nhiều cấp để giảm khối lượng san đắp. Tuy nhiên cần có các biện pháp gia cố mái dốc taluy tránh sạt lở.

- Khu vực đất hiện hữu phương án san nền bám theo địa hình hiện trạng.

- Khu vực xây dựng mới đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hỗn hợp, đất trung tâm thể dục thể thao, đất dịch vụ công cộng đô thị, đất ở biệt thự, đất giáo dục đào tạo,... san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

- Đối với các khu vực ven suối, sườn dốc cần được trồng cây xanh để chống xói lở và tạo cảnh quan cho đô thị.

2. Thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch hiện trạng có một số đoạn cống thoát nước bằng mương bê tông nắp đan.

- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước cho các khu mới phát triển, bổ sung các tuyến cống cho khu hiện hữu chưa có cống thoát nước .

- Toàn khu vực quy hoạch được chia làm 8 cửa xả thoát nước.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng thoát nước riêng, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, mương nắp đan hiện hữu, kênh đào hở thoát nước mưa xây dựng mới.

- Tại các điểm tụ xây dựng hệ thống kênh đào hở B1500, B4000 để thoát nước trong khu vực ra các kênh, rạch, suối ngoài khu vực quy hoạch.

- Tiến hành nạo vét lòng hồ (quy hoạch mới), xuống 3m để tạo trữ nước cho mùa khô và tạo cảnh quan cho khu vực.

3. Giao thông:

3.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Cao tốc TPHCM – Hoa Lư: dự kiến lộ giới 134m, có chiều dài đi qua khu vực quy hoạch dài khoảng 1.319m, mặt cắt A-A.

- Đường tỉnh ĐT.758: dự kiến lộ giới 42m, mặt đường 11mx2, vỉa hè 9.5mx2, dây phân cách giữa 1m, mặt cắt F-F.

- Đường Nguyễn Huệ: mặt cắt D-D.

+ Đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường PS-N5: lộ giới 32m, mặt đường 12.5mx2, vỉa hè 3mx2, dải phân cách 1m.

+ Đoạn từ đường PS-N5 đến đường Nguyễn Thái Học: lộ giới 36m, mặt đường 12.5mx2, vỉa hè 5mx2, dải phân cách 1m.

- Đường Trần Hưng Đạo: mặt cắt E-E.

+ Đoạn từ Hai Bà Trưng đến Lý Thường Kiệt: lộ giới 30m, mặt đường 9.0mx2, vỉa hè 5.5mx2, dải phân cách 1m.

+ Đoạn Từ Lý Thường Kiệt đến Lê Quý Đôn: lộ giới 42m, mặt đường 12.5mx2, vỉa hè 8mx2, dải phân cách 1m.

- Đường Nguyễn Thái Học: dự kiến lộ giới 32m, mặt đường 9mx2, vỉa hè 6mx2, dây phân cách giữa 2m, mặt cắt G-G.

3.2. Giao thông đô thị:

a. Mạng lưới đường:

Các trục chính của khu vực quy hoạch được xác định trên cơ sở định hướng phát triển không gian của đô thị gồm các trục dọc và các trục ngang tạo thành khung giao thông của đô thị.

- Đường Lý Thường Kiệt, Chu Văn An, Hồ Xuân Hương, Nơ Trang Long: lộ giới 20m, mặt đường 6mx2, vỉa hè 4mx2, mặt cắt 2-2. (đoạn qua quy hoạch chi tiết thì áp dụng theo quy hoạch được duyệt).

- Đường D3: lộ giới 24m, mặt đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 3-3.

- Đường D4: lộ giới 24m, mặt đường 7.5mx2, vỉa hè 4.5mx2, mặt cắt 3-3.

- Đường D7, D8: lộ giới 24m, mặt đường 6mx2, vỉa hè 6mx2, mặt cắt 3-3.

- Đường Hai Bà Trưng: lộ giới 24m, mặt đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, dải phân cách 1m, mặt cắt 4-4.

- Đường D1, D2, D5, D6, D9, D10, D11, D12: lộ giới 18m, mặt đường 5mx2, vỉa hè 4mx2, dải phân cách 0m, mặt cắt 5-5.

- Đường Song Song với đường sắt: lộ giới 54m, đường N1 nối dài bên trái lộ giới 24m (mặt đường 7mx2, vỉa hè 5mx2), đường N2 nối dài bên phải lộ giới 10m (mặt đường 4mx2, vỉa hè 2m), phạm vi bảo vệ đường sắt 20m, dải phân cách 0m, mặt cắt B-B.

- Đường Bà Triệu: lộ giới 32m, mặt đường 9mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 2m, mặt cắt C-C.

- Đường Nguyễn Du: lộ giới 30m, mặt đường 9mx2, vỉa hè 6mx2, dải phân cách 0m, mặt cắt H-H.

- Đường Hồ Tùng Mậu, đường D14: lộ giới 13m, mặt đường 3.5mx2, vỉa hè 3mx2, dải phân cách 0m, mặt cắt I-I.

b. Giao thông công cộng

Tổ chức các tuyến giao thông công cộng bằng xe bus, hệ thống xe taxi hoạt động theo nhiều hình thức trên các tuyến đường chính, nhất là các tuyến trên các trục đường kết nối các trung tâm, du lịch, bến xe, và các khu trung tâm phục vụ người dân địa phương.

4. Cấp nước:

a. Nguồn nước:

Phường Hưng Chiến là một phần của thị xã Bình Long, nguồn cấp nước sinh hoạt là nguồn cấp chung cho toàn thị xã, hiện nay khu vực đang được cấp từ trạm cấp nước chung của thị xã với công suất $Q=3.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ vị trí tại hồ Xa Cam.. Trong giai đoạn dài hạn bổ sung thêm nguồn từ nhà máy nước Sốp Phu Miêng đưa về theo quy hoạch cấp nước của tỉnh.

b. Nhu cầu dùng nước:

Tổng nhu cầu dùng nước: $1.162 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

c. Quy hoạch mạng lưới cấp nước:

- Tiếp tục sử dụng các tuyến ống hiện hữu, xây dựng phát triển mới mạng lưới cấp nước với đường kính $\Phi 150$ đến $\Phi 300$ kết nối với các tuyến ống cấp nước đã định hướng theo Quy hoạch chung thị xã, mạng lưới tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo an toàn cấp nước cho khu đô thị.

- Sử dụng vật liệu nhựa uPVC hoặc HDPE cho mạng lưới ống trong khu vực.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0.7m - 1.2m và cách móng công trình 1.5m.

d. Hệ thống cấp nước chữa cháy:

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15 \text{ l/s}$ cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy (TCVN 2622 – 1995). Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí họng lấy nước chữa cháy bằng vật liệu gang P100 đặt cách nhau 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các suối, hồ trong khu vực để chữa cháy.

5. Cấp điện:

5.1. Nguồn cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến 22kV phát xuất từ trạm biến thế 110/22kV Bình Long.

5.2. Lưới điện:

a. Lưới trung thế 22kV:

- Hầu hết các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

- Xây dựng mới các tuyến trung thế vào các khu vực quy hoạch, các tuyến chính đi theo các đường Nguyễn Huệ, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thái Học, đường tỉnh ĐT758.

- Các phát tuyến trung thế khép thành các mạch vòng kín hoặc hở để tiết kiệm chi phí, sử dụng các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và

tăng độ an toàn trong cung cấp điện. Trong thời gian đầu, nguồn kinh phí hạn hẹp, có thể sử dụng cáp đi nổi trên các trụ bê tông li tâm.

- Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn trong đô thị. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400 mét cho khu dân cư tập trung, không quá 800 mét cho khu dân cư ở kết hợp sản xuất.

b. Lưới hạ thế 0,4kV:

- Các tuyến 0,4kV hiện hữu cần được duy tu, cải tạo nâng công suất tải điện, giảm bán kính cấp điện từ các trạm hạ thế khu vực.

- Các tuyến 0,4kV xây dựng mới sử dụng các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện. Trong thời gian đầu, nguồn kinh phí hạn hẹp, có thể sử dụng cáp đi nổi trên các trụ bê tông li tâm.

c. Lưới chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo vẻ mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng

- Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium hoặc đèn Led tiết kiệm điện, công suất từ 150W đến 400W, loại 2 cấp công suất, hoặc sử dụng đèn LED công suất từ 70W đến 150W để tiết kiệm điện năng tiêu thụ.

- Tuyến cáp điện chiếu sáng trên các trục đường chính ở khu trung tâm được đi ngầm, ở các khu vực khác được đi chung với tuyến trụ cáp điện hạ thế.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Lấy từ trạm viễn thông An Lộc giáp ranh dự án.

- Giải pháp thiết kế: chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước.

- Mạng lưới quy hoạch: vạch tuyến theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp. Đối với khu vực đặt tổng đài và các khu vực cách tổng đài khoảng 800m thì phối cáp trực tiếp.

Điều 13. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

1. Hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: 800 m³/ngày.đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải D300-D400 bằng BTCT hoặc HDPE dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế như sau:

+ Nước thải từ các khu dân cư, dịch vụ công cộng, dịch vụ du lịch được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thoát vào công thoát nước chung của khu vực.

+ Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đỉnh cống) là 0,5m đối với vỉa hè và 0,7m đối với lòng đường.

+ Hố ga thoát nước thải bằng BTCT bố trí trên vỉa hè với khoảng cách từ 30-50m.

+ Làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép QCVN 14:2008/BTNMT, cột A trước khi xả ra môi trường.

+ Nước thải được thu gom vào tuyến ống D1500 dẫn về trạm xử lý nước thải công suất 4000 m³/ngày ở phía Nam Thị Xã Bình Long theo quy hoạch chung xây dựng Thị xã Bình Long.

2. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Rác thải:

+ Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn 0.8kg/người.ngày. Dự báo khối lượng rác thải cần thu gom đến năm 2030 là khoảng 8 Tấn/ngày.

+ Chất thải rắn trước khi được thu gom nên phân loại tối thiểu 2 loại: chất thải rắn hữu cơ dễ phân hủy và các loại chất thải rắn khác. Sau đó được thu gom theo khu vực để chuyên chở đến nơi xử lý tại ấp Thanh An, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long.

+ Thị xã cần xây dựng khu xử lý đạt tiêu chuẩn quy chuẩn.

- Nghĩa trang:

Sử dụng nghĩa trang chung của thị xã tại xã Thanh Lương.

Điều 14. Đánh giá môi trường chiến lược:

1. Đề xuất các biện pháp khắc phục, giảm thiểu tác động tiêu cực của dự án đến môi trường:

a. Giảm thiểu ô nhiễm bụi:

- Bụi phát sinh chủ yếu do hoạt động của các phương tiện, thiết bị thi công, hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng, tồn trữ vật liệu cần được kiểm soát chặt chẽ bằng các biện pháp sau:

- Dùng xe quét rửa đường thay cho máy thổi bụi để không gây ô nhiễm xung quanh.

- Tất cả các xe chở vật liệu như cát, đá 1x2, đá 3x4, đá 4x6, ... đều phải phun ướt và phủ bạt khi vận chuyển đến công trường.

- Xe bồn nước có mặt ở công trường thường xuyên tưới nước chống bụi.

- Các phương tiện vận chuyển phải được rửa sạch các bánh xe trước khi ra khỏi công trường để tránh ô nhiễm không khí và làm mất mỹ quan đô thị.

- Sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân công trường.

- Tưới nước tại khu vực phát sinh bụi (khu vực san lấp, thi công đường ...) khi thời tiết nắng nóng, gió mạnh.

- Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi theo quy định.

b. Giảm thiểu ô nhiễm không khí: để hạn chế ô nhiễm không khí, áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

- Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.

- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.

- Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình

- Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.
- Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.
- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.
- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.
- + Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.

c. Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung:

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.
- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.
- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.
- Sử dụng tường bằng tôn cao 2 - 3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2- 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 - 22 dBA.
- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.

d. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:

- Nước mưa chảy tràn:
- + Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.
- + Láng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.
- + Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắt nghẽn cống.
- Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng: Ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lán trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

e. Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn:

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đội thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

g. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng:

- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép ... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.
- Đối với các chất thải còn lại, chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công ký hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

h. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại:

- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.

- Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.

- Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.

- Không chôn lấp/đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.

- Hạn chế việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.

- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

k. Giảm thiểu các tác động khác:

- Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: Cảnh Sát Giao Thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.

- Trên tuyến đường đang thi công phải đặt các biển báo và hàng rào phân luồng để hướng dẫn xe tải, xe hai bánh và đi bộ, không để vật liệu ra ngoài phạm vi hàng rào.

- Phải mắc đèn sáng báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

2. Chương trình giám sát môi trường

a. Giám sát chất lượng không khí

- Thực hiện 3 tháng/lần hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

b. Giám sát chất lượng nước thải

- Thực hiện 3 tháng/lần, hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

c. Giám sát môi trường chất thải rắn

- Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác và vận chuyển đến nơi xử lý.

- Tần suất giám sát: 02 lần/năm.

d. Giám sát các hệ thống thoát nước và xử lý nước thải

- Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.

- Thông số giám sát: Cr, As, Cd, Ni, Pb và Hg.

- Tần suất giám sát: trong khi thi công: 1 tháng/lần, vận hành: 3 tháng/lần.

Điều 15. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm:

1. Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đường bộ: Tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Nghị định số

100/2013/NĐ-CP ngày 3/9/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP và Nghị định số 15/VBHN-BGTVT ngày 08/10/2013 của Bộ Giao thông Vận tải Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm: Tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”- QCVN 07:2016/BXD do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016; các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về chuyên ngành hiện hành khác.

3. Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn lưới điện 22KV: Tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Thông tư số 31/2014/TT-BCT do Bộ Công thương ban hành ngày 02/10/2014 quy định chi tiết một số nội dung về an toàn điện và các quy định hiện hành khác.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Phân công quản lý và tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Quản lý đô thị thị xã, UBND phường Phú Thịnh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch theo quy định.

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

- Quy định này là cơ sở để quản lý quy hoạch, xây dựng; Quản lý đầu tư xây dựng; Cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc; Thiết kế cảnh quan trong khu quy hoạch; Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án thành phần, thiết kế đô thị (nếu có) trong khu vực quy hoạch.

2. Phân công quản lý:

- Phòng Quản lý đô thị thực hiện cấp phép xây dựng, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được duyệt.

- UBND phường Phú Thịnh căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Thịnh đã được phê duyệt và quy định này có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch xây dựng các công trình theo đúng quy định của Pháp Luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Phòng Quản lý đô thị thị xã hoặc UBND phường Phú Thịnh để báo cáo UBND thị xã xem xét, giải quyết./.

