

Số: 2557/QĐ-UBND

Bù Đăng, ngày 20 tháng 11 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư  
Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

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

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

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc Hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;

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 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 về 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 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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



Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1809/UBND-NC ngày 28/6/2018 của UBND tỉnh về việc chỉnh lý một đoạn địa giới hành chính mở rộng thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng;

Căn cứ Chủ trương số 2288/UBND-KT ngày 10/08/2018 của UBND tỉnh về việc quy hoạch mở rộng thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 3034/SXD-QHKT ngày 14/10/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý đối với quy hoạch chi tiết dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Thông báo số 604C/TB-HU ngày 22/10/2018 về việc Kết luận của Thường trực Huyện ủy tại cuộc họp ngày 15/10/2018;

Căn cứ Thông báo số 1271-TB/HU ngày 08/8/2024 của huyện ủy Bù Đăng Kết luận hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 06/8/2024 về nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch 1/500 KDC lý thường kiệt mở rộng huyện Bù Đăng;

Căn cứ Thông báo số 1254H-TB/HU ngày 29/7/2024 của huyện ủy Bù Đăng Kết luận của Thường trực huyện ủy tại cuộc họp ngày 25/7/2024 về chủ trương điều chỉnh tên và nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch diện tích 100,65ha mở rộng thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch diện tích 100,65ha mở rộng thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Thông báo số 89/TB-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện về ý kiến kết luận và chỉ đạo của ông Trần Thanh Hòa – Chủ tịch UBND huyện tại buổi họp nghe phòng KTHT báo cáo công tác quy hoạch;

Căn cứ Thông báo số 139/TB-UBND ngày 03/6/2024 của UBND huyện về Kết luận của Chủ tịch UBND huyện – Vũ Văn Mười tại cuộc họp ngày 1/6/2024 nghe Phòng KTHT báo cáo tiến độ triển khai đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 mở rộng thị trấn Đức Phong;

Căn cứ Thông báo số 1271-TB/HU ngày 08/8/2024 của Huyện ủy Bù Đăng Kết luận hội nghị Ban Thường vụ Huyện ủy ngày 06/8/2024 về nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch 1/500 KDC Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng;

Căn cứ Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND huyện về việc phê duyệt nhiệm vụ khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Thông báo số 278/TB-UBND ngày 21/10/2024 của UBND huyện về Kết luận của Chủ tịch UBND huyện – Vũ Văn Mười tại cuộc họp Chủ tịch các PCT UBND huyện ngày 21/10/2024;

Căn cứ Báo cáo số 05/BC-HĐTĐ ngày 18/10/2024 của Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND huyện;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 207/TTr-KTHT ngày 13/11/2024 và Báo cáo kết quả thẩm định số 115/BCKQTĐ-KTHT ngày 13/11/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

### **I. Tổng quan.**

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng.

### **2. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch**

- Diện tích trước khi điều chỉnh: 100,65ha.
- Diện tích sau khi điều chỉnh: 73,86ha (lý do giảm là một phần diện tích khu quy hoạch chồng lấn lên đất bô xít).
- Tổng dân số khu vực lập quy hoạch dự kiến khoảng 1.190 người.

### **3. Mục tiêu và tính chất, chức năng của khu quy hoạch**

\* Mục tiêu:

- Triển khai có hiệu quả quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt. Tại khoản 4, Điều 27, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định: “4. Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các

*khuvực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị”. Quy hoạch chung thị trấn Đức Phong được phê duyệt theo Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 21/7/2007 của UBND tỉnh. Hiện nay, đồ án quy hoạch chung thị trấn Đức Phong đang được UBND huyện giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng là chủ đầu tư thực hiện việc lập điều chỉnh quy hoạch lập quy hoạch, nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư của dự án cao tốc thuộc dự án trọng điểm quốc gia việc triển khai song song lập quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng là phù hợp với quy định theo điểm c, khoản 2, Điều 2, Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực hiệu quả, thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030 cho phép “Lập đồng thời các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh khác có quy định về quy hoạch; tập trung ưu tiên lập quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng. Quy hoạch được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước”.*

- Quy hoạch xây dựng đô thị kết hợp giữa các cơ quan, đất ở và dịch vụ hỗn hợp nhằm phục vụ nhu cầu ở, định cư, bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; Bên cạnh đó hình thành các nhóm nhà ở đáp ứng nhu cầu ở, định cư ngày càng cao của người dân với đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về kiến trúc; kiện toàn hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, hiện đại đầu nối hợp lý với khu vực xung quanh;

- Đề xuất tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo hài hòa với cảnh quan tự nhiên và các công trình kiến trúc hiện hữu xung quanh;

- Giúp cơ quan quản lý nhà nước sử dụng và quản lý đất đai, quản lý đô thị theo quy hoạch, đầu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;

- Đề xuất các quy định về quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

\* Tính chất:

- Là khu cơ quan kết hợp khu dân cư và dịch vụ hỗn hợp với các chức năng: nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang, đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp, cây xanh,... phục vụ cho nhu cầu ở, định cư của người dân trong và ngoài khu vực

- Tính chất là khu dân cư xây dựng mới hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, công viên cây xanh... phục vụ cho người lao động thu nhập trung bình thấp làm việc tại các khu công nghiệp trong khu vực.

- Tạo lập hành lang pháp lý, quản lý tuân thủ theo quy định Nhà nước trong hoạt động xây dựng của khu đất quy hoạch trong thời gian tới.

## **II. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết.**

### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng thuộc địa phận Thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường giao thông Lý Thường Kiệt lộ giới 26m;
- + Phía Tây, Tây - Bắc giáp suối, đất dân;
- + Phía Nam, Đông - Nam giáp vườn điều, đất dân.

### **2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.**

- Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng được Bộ Nội vụ giao về từ việc tách một phần địa giới hành chính xã Đoàn Kết để nhập vào thị trấn Đức Phong. Trên cơ sở đó, ngày 10/08/2018, UBND tỉnh thuận chủ trương số 2288/UBND-KT về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chung thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước. Huyện ủy huyện Bù Đăng đã có Thông báo số 604<sup>C</sup>/TB-HU ngày 22/10/2018 về Kết luận của Thường trực Huyện ủy tại cuộc họp ngày 15/10/2018 với nội dung cần mở rộng thị trấn Đức Phong hơn nữa để xây dựng các công trình công cộng, khu dân cư tập trung, nhằm đáp ứng nhu cầu giao thương kinh tế - chính trị cửa ngõ của huyện Bù Đăng nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung.

- Ngày 28/6/2024, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước). Dự án thực hiện cần có diện tích khoảng 06 ha để làm khu tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng. Đối với khu tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng cho cao tốc của huyện Bù Đăng sẽ bố trí tại khu quy hoạch này. Do đó, việc lập đồ án quy hoạch là cần thiết.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án**

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tại Thông tư số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng” số 01/2021/BXD.

- Tuân thủ theo Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng. Các chỉ tiêu yêu cầu cụ thể như sau:

❖ Tiêu chuẩn về sử dụng đất

- Đất xây dựng công trình nhà ở:  $\geq 50,2 \text{ m}^2/\text{người}$
- Đất cơ quan:  $45.991,83 \text{ m}^2$ .

- Đất trường mầm non:  $\geq 12\text{m}^2/\text{cháu}$ .
- Đất trường tiểu học:  $\geq 10\text{m}^2/\text{học sinh}$ .
- Đất xây dựng thương mại dịch vụ:  $29.638,84\text{m}^2$ .
- Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao:  $\geq 5000\text{m}^2/\text{công trình}$ .
- Đất cây xanh:  $\geq 02\text{m}^2/\text{người}$

❖ Mật độ xây dựng

- Đất xây dựng công trình nhà ở mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích từng lô đất ở áp dụng bảng tính dưới đây

| Diện tích lô đất ( $\text{m}^2/\text{căn nhà}$ ) | $\leq 90$ | 100 | 200 | 300 | 500 | $\geq 1000$ |
|--------------------------------------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Mật độ xây dựng tối đa (%)                       | 100       | 90  | 70  | 60  | 50  | 40          |

- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ  $\leq 40\%$ .
- Đất cây xanh công cộng  $\leq 05\%$ .

❖ Tầng cao trung bình

- Đất xây dựng công trình nhà ở : 01 ÷ 03 tầng.
- Đất xây dựng công trình cơ quan: 01 ÷ 07 tầng.
- Đất thương mại dịch vụ: 01 ÷ 06 tầng.
- Đất Trường mầm non: 01 ÷ 04 tầng.
- Đất Trường tiểu học: 01 ÷ 04 tầng.
- Đất cây xanh công cộng: 01 tầng

❖ Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

- + Cấp nước sinh hoạt tối thiểu:  $100 \div 150\text{ lít/người/ngày đêm}$ ;
- + Cấp Nước sạch cho công trình công cộng dịch vụ:  $\geq 2\text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$ ;
- + Nước sạch cho trường học:  $\geq 20\text{ l/học sinh/ ngày đêm}$ ;
- + Nước tưới vườn hoa, công viên:  $03\text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$ ;
- + Nước rửa đường:  $0,5\text{ lít/m}^2/\text{ngày đêm}$ ;
- + Nước thất thoát, rò rỉ tối đa không vượt quá 15% tổng lượng nước trên;
- + Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2022/BXD.

- Chỉ tiêu thoát nước thải và thu gom chất thải rắn sinh hoạt:

- + Chỉ tiêu phát sinh nước thải trong khu quy hoạch  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng;

+ Chỉ tiêu thu gom rác thải sinh hoạt :  $\geq 0,8 \div 1$  kg/người.ngày đêm.

- Cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt:  $1000 \div 1500$  kWh/ người/năm;

+ Phụ tải cấp điện: 500 W/người;

+ Phụ tải cấp điện cho công trình công cộng: 35% phụ tải điện sinh hoạt;

+ Chiếu sáng đường phố :  $01 \text{ W/m}^2$ ;

+ Chiếu sáng công viên vườn hoa:  $0,5 \text{ W/m}^2$ .

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Đất nhà liền kề; đất nhà ở tái định cư; đất nhà ở xã hội; đất dân cư tự cải tạo.

- Đất công trình công cộng: Đất cơ quan; đất thương mại - dịch vụ; đất trường mầm non; đất nhà văn hóa khu dân cư.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao: Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao; đất cây xanh.

- Đất các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đất giao thông; đất sông suối.

### BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | Loại đất                                                                  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1   | Đất cơ quan                                                               | 45.991,83                   | 6,23          |
| 2   | Đất trường mầm non                                                        | 9.080,00                    | 1,23          |
| 3   | Đất trường tiểu học                                                       | 10.199,00                   | 1,38          |
| 4   | Đất thương mại dịch vụ                                                    | 29.638,84                   | 4,01          |
| 5   | Đất nhà ở liền kề                                                         | 18.399,88                   | 2,49          |
| 6   | Đất nhà ở tái định cư                                                     | 37.522,57                   | 5,08          |
| 7   | Đất nhà ở xã hội (20,16% tổng diện tích đất nhà liền kề - 100/2024/NĐ-CP) | 3.845,48                    | 0,52          |
| 8   | Đất dân cư tự cải tạo                                                     | 377.264,38                  | 51,07         |
| 9   | Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao                                  | 12.947,91                   | 1,75          |
| 10  | Đất cây xanh                                                              | 21.019,63                   | 2,85          |
| 11  | Đất sông suối                                                             | 16.118,40                   | 2,18          |
| 12  | Đất giao thông                                                            | 156.623,92                  | 21,21         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                          | <b>738.651,84</b>           | <b>100,00</b> |

## 6. Quy hoạch hạ tầng xã hội

Trong bán kính 0,5 km có: Trung tâm y tế huyện, khu trung tâm hành chính huyện, Quảng trường và các hạng mục công trình trong khu quy hoạch cụ thể:

a. Đất cơ quan (ký hiệu CQ): Vị trí ở phía Đông - Nam của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D2 lộ giới 21m và đường D3 lộ giới 23m.

- Tổng diện tích 45.991,83m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: ≤40%;
- Tầng cao tối đa: 07 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần.

b. Trường Tiểu học (ký hiệu TH): Vị trí ở phía Tây - Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N4 lộ giới 15m. Khu vực quy hoạch dự kiến có khoảng 1.190 người và chỉ tiêu ≥ 65 học sinh/1000 người tương đương với số học sinh tối thiểu khoảng 265 học sinh, chỉ tiêu sử dụng đất ≥ 10m<sup>2</sup>/học sinh (QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

- Diện tích 10.199m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: ≤40%;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

c. Trường Mầm non (ký hiệu MN): Vị trí ở phía Tây – Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N4 lộ giới 15m. Khu vực quy hoạch dự kiến có khoảng 1.190 người và chỉ tiêu ≥ 50cháu/1000 người tương đương với số học sinh tối thiểu khoảng 182 cháu, chỉ tiêu sử dụng đất ≥ 12m<sup>2</sup>/cháu (QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

- Diện tích 9.080m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%;
- Tầng cao tối đa: 04 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

d. Công trình Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV): Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m và đường D2 lộ giới 21m, đường N1 lộ giới 21m.

- Diện tích 29.638,84m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: ≤40%.
- Tầng cao tối đa: 06 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần.

e. Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao (ký hiệu CX-TDĐT): Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N1 lộ giới 21m.

- Diện tích: 12.947,91m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: ≤ 05 %.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

f. Đất cây xanh (Kí hiệu CX): Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m.

- Diện tích: 21.019,63m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : ≤ 05 %.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

**7. Quy hoạch khu đất ở mới:** Tổng diện tích đất ở dân cư mới của khu vực quy hoạch là 59.767,93 m<sup>2</sup>, trong đó:

a. Đất nhà ở tái định cư: Là dạng nhà ở chủ đạo của khu dân cư được bố trí tập trung trong khu quy hoạch với tổng diện tích là 37.522,57m<sup>2</sup>, gồm 240 căn:

+ Kí hiệu (TĐC 01 - TĐC 06).

+ Diện tích trung bình: 131,86 m<sup>2</sup> ÷ 243,12 m<sup>2</sup>.

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng thuần (net - tô): Trung bình từ 70÷90% (áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập);

+ Tầng cao tối đa : 03 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 12,6 m.

+ Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,45 m.

+ Hệ số sử dụng đất : 2,23 – 2,4 lần.

b. Đất ở nhà liền kề: Là dạng nhà ở của khu dân cư được bố trí xung quanh khu nhà tái định cư trong khu quy hoạch với tổng diện tích là 18.399,88m<sup>2</sup>, gồm 117 căn:

+ Kí hiệu (LK 01 - LK 03).

+ Diện tích trung bình: 118,04m<sup>2</sup> ÷ 180,16m<sup>2</sup>.

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng thuần (net- tô): Trung bình từ 70÷90% (áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

+ Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng.

- + Chiều cao xây dựng tối đa : 12,6 m.
- + Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,45 m.
- + Hệ số sử dụng đất : 2,25 – 2,42 lần.

c. Đất nhà ở xã hội: Là dạng công trình được bố trí đảm bảo theo quy định của pháp luật khi xây dựng khu dân cư. Tổng diện tích là 3.705,48 m<sup>2</sup>, gồm 55 căn:

- + Kí hiệu: NOXH
- + Diện tích trung bình: 68,97 m<sup>2</sup> ÷ 70 m<sup>2</sup>.
- + Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Mật độ xây dựng thuần (net- tô): 100% áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).
- + Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 8,4 m.
- + Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,3 m.
- + Hệ số sử dụng đất : 2 lần.

### **8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Khu dân cư bao gồm các chức năng: Nhà ở, đất cơ quan, trường học, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Trục đường D1 có lộ giới 24m, đường D2 có lộ giới 21m và đường D3 có lộ giới 23m là các trục đường chính, các tuyến đường này là trục cảnh quan chính với các khu công trình công cộng, khu nhà tái định cư, một phần khu nhà ở liền kề, một phần khu nhà ở xã hội.

- Các trục đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, D4, D5, D6 là các trục đường phụ nhằm kết nối giao thông trong dự án và với các khu vực lân cận.

- Khu công viên cây xanh được bố trí ở gần khu Trường Mầm non, Trường Tiểu học, khu Thương mại - dịch vụ và khu dân cư của dự án vừa phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân trong khu vực được dễ dàng, vừa tạo điểm nhấn trọng tâm cho dự án.

- Bên cạnh đó việc xây dựng công trình công cộng như Trường Tiểu học, Trường Mầm non, khu vực đất cơ quan cho dự án thể hiện trách nhiệm, sự quan tâm đúng mức đối với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực khi dự án đi vào hoạt động.

- Toàn bộ khu ở gồm nhiều loại hình công trình khác nhau nhưng giải pháp thiết kế chú trọng đến tính thống nhất giữa các công trình với nhau. Mỗi công trình có một công năng và bố cục không gian riêng nhưng tất cả phải thỏa mãn

các tiêu chí sau đây: Hải hoà với thiên nhiên, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng thông gió tự nhiên và chú ý đến công tác thiết kế sân vườn.

## 9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a. Quy hoạch giao thông

- Đường giao thông đối ngoại: Giao thông đối ngoại chính của dự án là đường Lý Thường Kiệt có lộ giới 26m bao gồm vỉa hè rộng 6m mỗi bên, lòng đường rộng 13m mỗi bên.

- Đường nội bộ khu quy hoạch: Giao thông nội bộ được bố trí dạng ô cờ kết nối với các trục đường giao thông đối ngoại để thuận lợi cho việc tiếp cận có lộ giới thay đổi từ 15m đến 21m, vỉa hè rộng tối thiểu 4,0m mỗi bên và vỉa hè rộng tối đa 6m; lòng đường rộng thay đổi từ 7m đến 9m. Ngoài ra còn bố trí đường giao thông ngăn cách với chiều rộng khoảng 4,0m ở giữa các dãy nhà liền kề phục vụ đường phòng cháy chữa cháy.

**Bảng thống kê mạng lưới đường giao thông**

| STT | Tên đường   | Mặt cắt ngang | Chiều dài (m)  | Chiều rộng (m) |        |      |         | Khoảng lùi (m) |      |
|-----|-------------|---------------|----------------|----------------|--------|------|---------|----------------|------|
|     |             |               |                | Mặt đường      | Vỉa hè |      | Lộ giới | Trái           | Phải |
|     |             |               |                |                | Trái   | Phải |         |                |      |
| 1   | Đường D1    | 1-1           | 1.601,2        | 12             | 6      | 6    | 24      | 2              | 3÷6  |
| 2   | Đường D2    | 2-2           | 1.540,7        | 9              | 6      | 6    | 21      | 2÷6            | 2÷6  |
| 3   | Đường D3    | 4-4           | 1.522,4        | 11             | 6      | 6    | 23      | 2÷6            | 2    |
| 4   | Đường D4    | 3-3           | 159            | 7              | 4      | 4    | 15      | 2              | 2    |
| 5   | Đường D5    | 3-3           | 159            | 7              | 4      | 4    | 15      | 2              | 2    |
| 6   | Đường D6    | 3-3           | 297            | 7              | 4      | 4    | 15      | 6              | 2    |
| 7   | Đường N1    | 2-2           | 453,6          | 9              | 6      | 6    | 21      | 2÷6            | 0÷6  |
| 8   | Đường N2    | 3-3           | 227,1          | 7              | 4      | 4    | 15      | 2              | 2    |
| 9   | Đường N3    | 3-3           | 206,6          | 7              | 4      | 4    | 15      | 2              | 2    |
| 10  | Đường N4    | 3-3           | 399,2          | 7              | 4      | 4    | 15      | 2              | 2    |
| 11  | Đường N5    | 5-5           | 355,4          | 10             | 5      | 5    | 20      | 2              | 2    |
| 12  | Đường N6    | 6-6           | 339,6          | 11             | 5      | 5    | 21      | 2              | 2    |
|     | <b>TỔNG</b> |               | <b>7.260,8</b> |                |        |      |         |                |      |

### b. San nền

- Trên cơ sở cao độ khống chế tìm đường, tiến hành vạch đường đồng mức trong các lô đất, cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tìm đường giao thông tại các vị trí tương đương khoảng 0~10cm, độ dốc tối thiểu san nền trong các lô là 0.4% đảm bảo điều kiện thoát nước mặt.

- Khi san nền cần chú ý các công trình ngầm (nếu có) để có biện pháp bảo vệ hay di dời hợp lý.

- Khối lượng san nền trong giai đoạn quy hoạch chỉ tạm tính theo phương pháp tính trung bình, khi lập dự án đầu tư xây dựng cần tính toán xác định khối lượng chính xác, cụ thể theo thực tế.

- Phương pháp san nền: san theo từng lớp có độ dày 30cm.

- Vật liệu san nền là cát đen hoặc đất đồi đầm chặt, độ chặt  $k \geq 0.85$ .

c. Quy hoạch thoát nước mưa.

❖ Giải pháp thiết kế

- Xác định hướng thoát nước chính: Toàn bộ dự án là 3 lưu vực, hướng thoát nước về phía Bắc - Tây Bắc, thoát ra suối hiện trạng.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Xây dựng các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D800÷D2000, độ dốc dọc cống lấy bằng  $1/D$  hoặc theo độ dốc dọc thiết kế của từng đường. Nước được thu gom vào hố ga thu sau đó theo cống thoát ra cửa xả.

- Kết cấu chọn cống tròn BTCT, bố trí trên vỉa hè và cống băng ngang đường. Cống băng đường dùng cống chịu lực H30, cống bố trí dưới vỉa hè dùng cống chịu lực H10.

- Chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính tới đỉnh cống so với cao độ mặt đường.

- Khoảng cách tối đa giữa các hố ga là 30m. Bố trí hố ga tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh.

- Đáy của giếng thu nước mưa phải có hố thu cạn với chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 0,3m và cửa thu phải có song chắn rác. Giếng thu phải có cầu tạo ngăn mùi và phải đảm bảo không cản trở dòng chảy.

- Tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt. Tại các vị trí nút giao đầu nối với đường Quy hoạch phân khu được bố trí các hố ga chờ đảm bảo đầu nối thoát nước trong tương lai khi đường theo Quy hoạch triển khai thực hiện.

d. Quy hoạch cấp nước

- Việc tính toán nhu cầu sử dụng nước được xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu cấp nước. Từ đó đưa ra các dự báo về tổng nhu cầu cấp nước của toàn dự án: 1.120 (m<sup>3</sup>/ng.đ). Nhu cầu dùng nước được tính toán chi tiết (*có phụ lục bảng biểu tính toán kèm theo thuyết minh của đồ án*).

- Nguồn cung cấp nước sạch dự kiến đầu nối cấp nước tại đường Lý Thường Kiệt theo 02 giai đoạn:

- Giai đoạn đầu: Các công trình trong khu quy hoạch sử dụng nước từ hệ thống giếng khoan hoặc giếng đào để cung cấp nước sinh hoạt.

- Giai đoạn sau: Sau khi thị trấn Đức Phong hoàn thiện hệ thống cấp nước thì sử dụng hệ thống cấp nước gần nhất do Công ty cấp nước đề xuất phục vụ nhu cầu xây dựng, tưới cây, PCCC...

- Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, nguồn và các tuyến ống phân phối theo quy hoạch của khu vực, mạng lưới cấp nước khu quy

hoạch được thiết kế gồm các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính D100÷D250. Các tuyến ống phân phối này được xây dựng dọc theo đường giao thông quy hoạch đảm bảo cấp nước an toàn, ổn định.

- Đường ống cấp nước được thiết kế kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.
- Thiết kế mạng lưới cấp nước phân phối dạng mạch vòng, cấp nước dịch vụ dạng cụt.

#### e. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

##### \* Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực nghiên cứu được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. .

- Nước thải từ công trình sau khi được xử lý sơ bộ được tập trung về hệ thống cống thoát nước thải riêng dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch để về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực. Nước thải sau khi được xử lý thông qua hệ thống giếng tách để lọc các cặn bẩn, sẽ được bơm ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Lưu lượng nước thải phát sinh đảm bảo chỉ tiêu phát sinh nước thải 100% chỉ tiêu cấp nước là:  $100\% \times 1.120 = 1120 \text{ m}^3$ .

- Khối lượng phân bùn phát sinh  $\geq 0,04 \text{ (m}^3/\text{người/năm)}$  là:  $0,04 \text{ m}^3 \times 1.190 \text{ người} = 47,6 \text{ (m}^3/\text{người/năm)}$ .

- Các giếng thăm chờ, giếng tách trên các đường quy hoạch, là các điểm dự kiến đầu nối cống thoát nước thải từ bên trong công trình thoát ra mạng lưới cống thoát nước thải bên ngoài công trình.

- Trên hệ thống tại các đường cống giao nhau và trên các đoạn cống có đặt giếng thăm. Khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Trên hệ thống thoát nước thải, bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối hệ thống thoát nước từ bên trong các ô đất xây dựng công trình. Hệ thống thoát nước thải bên trong từng ô đất xây dựng công trình chỉ có tính chất minh họa. Giải pháp đầu nối sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau tùy thuộc và quy mô, tính chất và mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất.

##### \* Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom đưa đến xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của khu vực nhằm đảm bảo rác thải được thu gom tập kết mỗi ngày, tránh hình thành các khu tập kết nhỏ lẻ gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được

tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Rác sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn, sau đó được đưa đến điểm tập kết chất thải rắn của huyện.

- Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50-100m/thùng.

- Đối với các công trình công cộng, cơ quan, chất thải rắn sẽ được thu gom tập kết tại chỗ để đơn vị thu gom vận chuyển rác đến nơi xử lý rác của thị trấn.

- Tiêu chuẩn chất thải rắn lấy bình quân lấy theo QCVN 01-2021:1 (kg/người/ngày).

- Tổng khối lượng chất rắn toàn khu khoảng  $01 \times 1.190 = 1.190$  (kg/ngày)

#### f. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Việc tính toán nhu cầu sử dụng điện được xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu cấp điện. Từ đó đưa ra các dự báo sơ bộ về bố trí trạm biến áp, các lộ xuất tuyến, các tuyến chiếu sáng chính trên các tuyến đường.

- Nhu cầu dùng điện chi tiết được tính toán trong Phụ lục các bảng biểu tính toán kèm theo thuyết minh tổng hợp của đồ án.

- Tổng nhu cầu cấp điện dự án khoảng 7.144 kVA.

- Từ nhu cầu cấp điện dự kiến đặt 05 trạm biến áp cho 05 phân vùng phụ tải (gồm 05 trạm xây dựng mới: 04 TBA 1650kVA; 01 TBA 1375kVA).

- Nguồn cấp: Điểm đầu nối cấp nguồn đầu vào đường dây 22kv hiện trạng từ đường Lý Thường Kiệt.

- Tính toán phụ tải: Căn cứ vào chỉ tiêu dùng điện và quy mô các công trình của khu vực nghiên cứu, xác định tổng nhu cầu phụ tải của khu đất xây dựng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống cột và đường dây cấp điện cho khu quy hoạch mới và khu công trình hiện trạng.

- Bố trí hệ thống đèn đường theo các tuyến giao thông quy hoạch khoảng cách 30m/1 đèn.

- Xây dựng các tuyến trung thế cấp cho các công trình xây dựng mới. Vị trí, quy mô công suất phù hợp với quy hoạch mặt bằng kiến trúc và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Các tuyến cáp ngầm trung thế 22kv được thiết kế, bố trí cáp ngầm hai bên vỉa hè đường giao thông, cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kv.

- Vị trí các trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý

- Mạng hạ thế 0,4KV cấp điện sinh hoạt dự kiến sử dụng loại cáp hạ thế XLPE thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

- Bố trí chiếu sáng hai bên các tuyến đường, cột đèn chiếu sáng đặt trên vỉa hè hai bên tuyến đường.

- Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được thiết kế hoạt động theo cơ chế tiết kiệm với các chế độ chiếu sáng tối và đêm khác nhau.

g. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch là hệ thống ngầm và được đấu nối vào tuyến thông tin liên lạc từ bưu điện thị trấn Đức Phong – chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà cung cấp mạng (VNPT, FPT, ...).

- Hiện trạng trên đường Lý Thường Kiệt chưa có hệ thống cáp thông tin liên lạc ngầm. Sau khi đường Lý Thường Kiệt bố trí đường cáp thông tin liên lạc ngầm thì hệ thống thông tin liên lạc thứ cấp được đấu nối vào hệ thống cáp ngầm này.

- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đấu nối vào tuyến chính sử dụng cáp ngầm thông tin liên lạc dung lượng khoảng 10-50 đôi hoặc cáp quang theo nhu cầu sử dụng, cung cấp dịch vụ đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

- Nguồn cấp: Mạng lưới thông tin được lấy từ hệ thống của khu vực lân cận, điểm chờ đấu nối tại phía đường Lý Thường Kiệt của dự án.

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 70-100m, tuyến công trực chính sử dụng ống PVC D110 hoặc HDPE.

- Chi tiêu thông tin liên lạc: 02 thuê bao/hộ.

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 824 thuê bao.

## **10. Các dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện**

Hình thức đầu tư – các dự án ưu tiên đầu tư.

### **❖ Hình thức đầu tư**

- Nhà ở: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phân lô cấp đất tái định cư, nhà ở xã hội cho người dân, đồng thời phân lô bán cho người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở, kinh doanh...

- Trường Mầm non, trường Tiểu học, các cơ quan, trung tâm thương mại dịch vụ: Chủ đầu tư hợp tác với nhà đầu tư cấp hai để thực hiện đầu tư.

- Đất công viên, hạ tầng kỹ thuật: bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong.

### **❖ Các dự án ưu tiên đầu tư**



Thứ tự ưu tiên khi thực hiện dự án như sau:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch;
- Xây dựng hoặc cấp đất nhà tái định cư và nhà ở xã hội cấp cho người dân;
- Nhà nước đầu tư xây dựng các cơ quan hành chính;
- Hợp tác nhà đầu tư cấp hai để xây dựng nhà ở liền kề, Trường Mầm non, Trường Tiểu học, trung tâm Thương mại - dịch vụ.

**Điều 2.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng.

*(Kèm theo thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các bản vẽ thiết kế quy hoạch).*

**Điều 3.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng chịu trách nhiệm toàn bộ về trình tự thủ tục, nội dung, số liệu đề xuất.

**Điều 4.** Giao *Phòng Kinh tế và Hạ tầng* (Chủ đầu tư) có trách nhiệm lập đầy đủ hồ sơ, thủ tục theo quy định hiện hành, phối hợp với các ngành chuyên môn và UBND thị trấn Đức Phong tổ chức công bố đồ án quy hoạch theo quy định.

**Điều 5.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND huyện; Thủ Trưởng các đơn vị: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Lao động - Thương binh và Xã hội, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Đức Phong và Thủ trưởng các phòng ban, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- BTV. Huyện ủy; TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐVP, CV: KT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

**K. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



*Trần Văn Phương*

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU**  
**DÂN CƯ LÝ THƯỜNG KIẾT MỞ RỘNG, HUYỆN BÙ ĐĂNG**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 20/11/2024  
của UBND huyện Bù Đăng)

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng:**

1.1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân thực hiện quản lý phát triển các khu chức năng; đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình trong phạm vi ranh giới Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng đảm bảo theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng.

1.2. Việc quản lý đầu tư và xây dựng trong Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết và quy định này, còn phải tuân thủ các quy định hiện hành khác của pháp luật có liên quan.

1.3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

1.4. Quy định này là cơ sở để các cấp chính quyền, các cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, đất đai, xây dựng của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, quản lý đầu tư xây dựng, thiết kế cảnh quan trong Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng và là căn cứ để triển khai phương án kiến trúc, thiết kế cảnh quan..., đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

**Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:**

Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, huyện Bù Đăng thuộc địa phận Thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp đường Giao thông Lý Thường Kiệt lộ giới 26m;
- + Phía Tây, Tây – Bắc giáp suối - Đất dân;
- + Phía Nam, Đông – Nam giáp vườn điều – Đất dân.
- Diện tích trước khi điều chỉnh: 100,65ha.
- Diện tích sau khi điều chỉnh: 73,86ha (Lý do giảm là một phần diện tích khu quy hoạch chồng lấn lên ranh quy hoạch khai thác khoáng sản bô xít).

### **Điều 3. Tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:**

#### **3.1. Tính chất:**

- Là khu cơ quan kết hợp khu dân cư và dịch vụ hỗn hợp với các chức năng: nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, ở hiện trạng có cải tạo chỉnh trang, đất công trình công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp, cây xanh,... phục vụ cho nhu cầu ở, định cư của người dân trong và ngoài khu vực

- Tính chất là khu dân cư xây dựng mới hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, công viên cây xanh... phục vụ cho người lao động thu nhập trung bình thấp làm việc tại các khu công nghiệp trong khu vực.

- Tạo lập hành lang pháp lý, quản lý tuân thủ theo quy định Nhà nước trong hoạt động xây dựng của khu đất quy hoạch trong thời gian tới.

#### **3.2. Dân số:**

Quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch: Khoảng 1.190 người.

### **Điều 4. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.**

#### **4.1. Cân bằng sử dụng đất:**

| <b>Stt</b> | <b>Loại đất</b>                                                           | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1          | Đất cơ quan                                                               | 45.991,83                        | 6,23             |
| 2          | Đất trường mầm non                                                        | 9.080,00                         | 1,23             |
| 3          | Đất trường tiểu học                                                       | 10.199,00                        | 1,38             |
| 4          | Đất thương mại dịch vụ                                                    | 29.638,84                        | 4,01             |
| 5          | Đất nhà ở liền kề                                                         | 18.399,88                        | 2,49             |
| 6          | Đất nhà ở tái định cư                                                     | 37.522,57                        | 5,08             |
| 7          | Đất nhà ở xã hội (20,16% tổng diện tích đất nhà liền kề - 100/2024/NĐ-CP) | 3.845,48                         | 0,52             |
| 8          | Đất dân cư tự cải tạo                                                     | 377.264,38                       | 51,07            |
| 9          | Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao                                  | 12.947,91                        | 1,75             |
| 10         | Đất cây xanh                                                              | 21.019,63                        | 2,85             |
| 11         | Đất sông suối                                                             | 16.118,40                        | 2,18             |
| 12         | Đất giao thông                                                            | 156.623,92                       | 21,21            |
|            | <b>Tổng cộng</b>                                                          | <b>738.651,84</b>                | <b>100,00</b>    |

#### **4.2. Quy định về nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Không gian, kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đúng định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch được UBND huyện Bù Đăng phê duyệt.

- Kiến trúc cảnh quan khu vực phải mang tính hài hòa giữa cũ và mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau.

- Hình thức kiến trúc các công trình công cộng theo hướng hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo điểm nhấn về không gian.

- Sân vườn, đường dạo cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

### **Điều 5. Quy định chung về kết nối hạ tầng kỹ thuật:**

5.1. San nền : Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước. Việc san nền không ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

#### **5.2. Giao thông:**

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường quy hoạch bao quanh các cụm công trình. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, liên hệ tốt giữa trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và đảm bảo mức đầu tư phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất.

- Tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

#### **5.3. Cấp điện:**

- Bố trí các trạm biến áp cho toàn bộ khu quy hoạch. Các khu vực nhà ở, chiếu sáng đường giao thông và các công trình công cộng sử dụng điện từ trạm biến áp công cộng.

- Điểm đầu nối cấp nguồn đầu vào đường dây 22kv hiện trạng từ đường Lý Thường Kiệt đến.

#### **5.4. Cấp nước:**

- Nguồn cung cấp nước sạch dự kiến được lấy từ đường ống cấp nước chung được đầu nối từ đường Lý Thường Kiệt.

- Trong giai đoạn trước đầu sử dụng nguồn nước ngầm.

#### 5.5. Thoát nước mưa:

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực đã lập quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

- Thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa đi riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

#### 5.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- *Thoát nước thải*

+ Tuân thủ quy hoạch thoát nước đã được phê duyệt.

+ Từng bước hướng tới hệ thống thoát nước tổng thể bền vững trên quan điểm xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn nhằm tách nước thải khỏi nước mưa để sớm hạn chế sự phát tán các chất ô nhiễm trong nước thải vào nguồn tiếp nhận.

+ Khu vực quy hoạch là khu vực xây dựng mới cần sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- *Xử lý chất thải rắn:*

+ Rác thải được phân loại và thu gom 100% tại điểm tập kết đến trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của huyện.

+ Nghiêm cấm việc xả rác bừa bãi không đúng với quy định gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và môi trường.

### **Điều 6. Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường:**

#### 6.1. Bảo vệ môi trường nước mặt:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải, sau đó đưa về trạm xử lý ( Nước thải của toàn

khu cần được xử lý đạt các tiêu chuẩn về môi trường tại trạm xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

#### 6.2. Biện pháp giảm thiểu, kiểm soát các nguồn ô nhiễm không khí, tiếng ồn:

- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.
- Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí.
- Có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ như xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh.
- Xây dựng hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi...

#### 6.3. Bảo vệ môi trường đất:

- Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực.
- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất tại khu dân cư và khu vui chơi trong khu vực.

#### 6.4. Biện pháp quản lý chất thải rắn:

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân loại rác tới khu xử lý.
- Đối với rác thải sinh hoạt cần phân loại ngay tại nguồn phát sinh.

#### 6.4. Các giải pháp về chính sách quản lý môi trường:

- Kế hoạch hành động gồm các chương trình, kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường và dự án ưu tiên đầu tư:
- Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước bẩn, chất thải rắn tại các khu du lịch, khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
- Tiến hành các chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.

## **Điều 7. Quản lý triển khai các dự án đầu tư xây dựng.**

7.1. Kiểm tra khớp nối các dự án khác trong khu vực, đảm bảo không chồng lấn và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

7.2. Bổ sung ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành để có thỏa thuận về yêu cầu, biện pháp bảo vệ an toàn hoặc di chuyển theo quy hoạch đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (nếu có)

7.3. Trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng, cần kiểm tra khớp nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn,...) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu dân cư, đảm bảo đồng bộ và không chồng lấn.

7.4. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không làm ảnh hưởng đến môi trường đất, môi trường nước ngầm, nước mặt và môi trường không khí.

7.5. Quản lý xây dựng công trình ngầm, không gian ngầm theo quy định hiện hành.

## **CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 8. Quy định về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất :**

#### **8.1. Đất ở:**

- Tổng diện tích đất ở dân cư mới của khu vực quy hoạch là 59.767,93 m<sup>2</sup> trong đó:

##### **a. Đất nhà ở Tái định cư:**

Là dạng nhà ở chủ đạo của khu dân cư được bố trí tập trung trong khu quy hoạch với tổng diện tích là 37.522,57m<sup>2</sup> gồm 240 căn, trong đó:

+ Kí hiệu (TĐC 01 – TĐC 06)

+ Diện tích trung bình: 131,86 m<sup>2</sup> ÷ 243,12 m<sup>2</sup>.

+ Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng thuần (net- tô): trung bình từ 70÷90% (áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập);

+ Tầng cao tối đa : 3 tầng.

+ Chiều cao xây dựng tối đa : 12,6 m.

- + Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,45 m
- + Hệ số sử dụng đất : 2,23 – 2,4 lần.

### **b. Đất ở nhà Liền kề**

Là dạng nhà ở của khu dân cư được bố trí xung quanh khu nhà tái định cư trong khu quy hoạch với tổng diện tích là 18.399,88m<sup>2</sup> gồm 117 căn , trong đó:

- + Kí hiệu (LK 01 – LK 03)
- + Diện tích trung bình: 118,04m<sup>2</sup> ÷ 180,16m<sup>2</sup>.
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi vào 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng thuần (net- tô): trung bình từ 70÷90% (áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

- + Tầng cao xây dựng tối đa : 03 tầng
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 12,6 m.
- + Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,45 m
- + Hệ số sử dụng đất : 2,25 – 2,42 lần

### **c. Đất nhà ở xã hội**

Là dạng công trình được bố trí đảm bảo theo quy định của pháp luật khi xây dựng khu dân cư. Tổng diện tích là 3.705,48 m<sup>2</sup> gồm 55 căn, trong đó:

- + Kí hiệu: NOXH
- + Diện tích trung bình: 68,97 m<sup>2</sup> ÷ 70 m<sup>2</sup>.
- + Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mật độ xây dựng thuần (net- tô): 100% áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

- + Tầng cao tối đa : 02 tầng.
- + Chiều cao xây dựng tối đa : 8,4 m.
- + Cốt nền nhà cao hơn vỉa hè hoàn thiện tối đa : 0,3 m
- + Hệ số sử dụng đất : 02 lần

+ Các công trình nhà ở mới thiết kế phải đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình mang sắc thái vùng miền.

## **8.2. Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ:**

### **a. Đất cơ quan (ký hiệu CQ):**

Vị trí ở phía Đông – Nam của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D2 lộ giới 21m và đường D3 lộ giới 23m.

- Tổng diện tích 45.991,83m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Tầng cao tối đa: 7 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần.

### **b. Trường Tiểu học (ký hiệu TH):**

Vị trí ở phía Tây – Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N4 lộ giới 15m. Khu vực quy hoạch dự kiến có khoảng 1190 người và chỉ tiêu  $\geq 65$  học sinh/1000 người tương đương với số học sinh tối thiểu khoảng 265 học sinh, chỉ tiêu sử dụng đất  $\geq 10\text{m}^2/\text{học sinh}$  (QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)

- Diện tích 10.199m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Tầng cao tối đa: 4 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

### **c. Trường Mầm non (ký hiệu MN):**

Vị trí ở phía Tây – Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N4 lộ giới 15m. Khu vực quy hoạch dự kiến có khoảng 1190 người và chỉ tiêu  $\geq 50$  cháu/1000 người tương đương với số học sinh tối thiểu khoảng 182 cháu, chỉ tiêu sử dụng đất  $\geq 12\text{m}^2/\text{cháu}$  (QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

- Diện tích 9.080m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Tầng cao tối đa: 4 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

### **d. Công trình Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV):**

Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m và đường D2 lộ giới 21m, đường N1 lộ giới 21m.

- Diện tích 29.638,84m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng:  $\leq 40\%$ ;
- Tầng cao tối đa: 6 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần.

***e. Đất công viên văn hóa - thể dục thể thao (Kí hiệu CX-TD TT)***

- Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m, đường D6 lộ giới 15m và đường N1 lộ giới 21m.

- Diện tích: 12.947,91m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng :  $\leq 5 \%$ .
- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

***f. Đất cây xanh (Kí hiệu CX)***

- Vị trí ở phía Bắc của khu quy hoạch giới hạn bởi trục đường D1 lộ giới 24m.
- Diện tích: 21.019,63m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng :  $\leq 5 \%$ .
- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần

- Thiết kế của các công trình phải được thẩm định theo quy định để đảm bảo hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, đóng góp vào cảnh quan khu vực, kiến trúc công trình độc đáo, mang tính biểu tượng cao, tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Cây xanh, sân vườn, đường nội bộ và bãi đỗ xe được tổ chức phù hợp với các công trình và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

**Điều 9. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc:**

**9.1. Nguyên tắc chung:**

- Đối với từng chức năng sử dụng đất, từng lô đất có các quy định chi tiết về chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, các tiêu chuẩn đạt được và được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Ngoài ra còn có các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng chức năng sử dụng đất.

- Không gian kiến trúc của toàn bộ dự án dựa vào địa hình sẵn có, tận dụng tối đa các cao độ tự nhiên để cải tạo, bố trí các khu chức năng cho phù hợp. Kết hợp với diện tích mặt nước, suối cảnh quan tương đối lý tưởng của dự án để làm

nền cho cảnh quan kiến trúc chung của từng khu chức năng. Công trình công cộng, dịch vụ bố trí đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối thuận tiện với các khu chức năng, khu ở và các khu vực lân cận. Các khu nhà ở ưu tiên bố trí tại các diện đường chính, tận dụng các khu vực tiếp giáp cảnh quan cây xanh tạo ra những điểm nhìn đẹp, góp phần nâng cao hình ảnh và bộ mặt đô thị cho khu dân cư.

- Khi thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình... theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Hình thức kiến trúc sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình thiết kế chi tiết các hạng mục công trình, phù hợp với tính chất sử dụng, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu thân thiện môi trường, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

## 9.2. Quy định về quy hoạch - kiến trúc:

+ Trục đường D1 có lộ giới 24m, đường D2 có lộ giới 21m và đường D3 có lộ giới 23m là các trục đường chính, các tuyến đường này là trục cảnh quan chính với các khu công trình công cộng, khu nhà tái định cư, một phần khu nhà ở liền kề, một phần khu nhà ở xã hội.

+ Các trục đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, D4, D5, D6 là các trục đường phụ nhằm kết nối giao thông trong dự án và với các khu vực lân cận.

+ Khu công viên cây xanh được bố trí ở gần khu trường Mầm non, trường Tiểu học, khu Thương mại dịch vụ và khu dân cư của dự án vừa phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân trong khu vực được dễ dàng, vừa tạo điểm nhấn trọng tâm cho dự án.

+ Bên cạnh đó việc xây dựng công trình công cộng như trường Tiểu học, trường Mầm non, khu vực đất cơ quan cho dự án thể hiện trách nhiệm, sự quan tâm đúng mức đối với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực khi dự án đi vào hoạt động.

## 9.3. Các yêu cầu về tổ chức cảnh quan – kiến trúc công trình:

- Toàn bộ khu ở gồm nhiều loại hình công trình khác nhau nhưng giải pháp thiết kế chú trọng đến tính thống nhất giữa các công trình với nhau. Mỗi công trình có một công năng và bố cục không gian riêng nhưng tất cả phải thỏa mãn các tiêu chí sau đây: hài hòa với thiên nhiên, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng thông gió tự nhiên và chú ý đến công tác thiết kế sân vườn.

- Mật độ xây dựng tuân theo QCVN 01:2021/BXD. Sau đây là đề xuất một số giải pháp thiết kế tiêu biểu cho các công trình, thiết kế chi tiết sẽ được thực hiện trong bước thiết kế cơ sở.

- **Nhà ở tái định cư:** có kích thước khu đất trung bình  $6 \times 25 \text{m} = 150 \text{m}^2$ , được xây dựng với chiều cao xây dựng tối đa 12,6m đối với nhà 3 tầng. Công trình

mẫu dự kiến xây dựng 1 trệt, 2 lầu, sân thượng và mái. Trong đó có 3 phòng ngủ; 1 phòng khách; 1 phòng sinh hoạt chung (phòng thờ); 1 bếp+kho; khu vệ sinh và công trình phụ trợ. Tổng diện tích sàn xây dựng  $138m^2$  đến  $292,5m^2$ .

- **Nhà ở liên kề:** có kích thước khu đất trung bình  $6m \times 25m \div 30m = 150m^2 \div 180m^2$ , được xây dựng với chiều cao xây dựng tối đa 12,6m đối với nhà 3 tầng. Công trình mẫu dự kiến xây dựng 1 trệt, 2 lầu, sân thượng và mái. Trong đó có 3 phòng ngủ; 1 phòng khách; 1 phòng sinh hoạt chung (phòng thờ); 1 bếp+kho; khu vệ sinh và công trình phụ trợ. Tổng diện tích sàn xây dựng  $138m^2$  đến  $292,5m^2$ .

- **Nhà ở xã hội:** có kích thước khu đất trung bình  $4m \times 17,5m = 70m^2$ , được xây dựng với chiều cao xây dựng tối đa 8,4m đối với nhà 2 tầng. Công trình mẫu dự kiến xây dựng 1 trệt, 1 lầu, sân thượng và mái. Trong đó có 3 phòng ngủ; 1 phòng khách kết hợp phòng bếp; khu vệ sinh và công trình phụ trợ.

- **Công trình công cộng:** Đất trường Mầm non được xây dựng từ 1÷4 tầng có diện tích khoảng  $9.080m^2$ , Đất trường Tiểu học được xây dựng từ 1÷4 tầng có diện tích khoảng  $10.199m^2$ ; Đất thương mại dịch vụ xây dựng 1÷6 tầng có diện tích khoảng  $29.638,84m^2$ . Đất các cơ quan xây dựng 1÷7 tầng có tổng diện tích khoảng  $45.991,83m^2$ . Các khu vực này sẽ có thiết kế chi tiết riêng cho từng khu vực.

- **Công viên cây xanh:** Gồm công viên chính có diện tích  $12.947,91m^2$  bố trí trong khu quy hoạch, các mảng cây xanh xen kẽ đường dạo, công trình vườn hoa. Các mảng xanh cảnh quan trục chính xen kẽ trong khu ở và các công trình công cộng.

## **Điều 10. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:**

### **10.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Hệ thống giao thông của đồ án được tổ chức phù hợp với hệ thống giao thông của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Đức Phong, kết nối hợp lý với trục đường đối ngoại đi qua khu vực dự án và đấu nối phù hợp với khu dân cư hiện trạng và các dự án lân cận.

- Mạng lưới đường được thiết kế với các cấp đường có mặt cắt như sau:

a. Mặt cắt 1-1 (đường D1) lộ giới 24m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè: 2 bên x  $6m = 12m$

+ Chiều rộng mặt đường: 2 bên x  $6m = 12m$

+ Chỉ giới đường đỏ: 12m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí bố trí nhà ở và lùi 6m đối với trung tâm thương mại dịch vụ, trường học, công viên.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT.

b. Mặt cắt 2-2 (đường D2, đường N1) lộ giới 21m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè: 2 bên  $\times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Chiều rộng mặt đường: 9m.

+ Chỉ giới đường đỏ: 10,5m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí bố trí nhà ở và lùi 6m đối với trung tâm thương mại dịch vụ và khu vực bố trí các cơ quan.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT

c. Mặt cắt 3-3 (đường N2, đường N3, đường N4, đường D4, đường D5, đường D6) lộ giới 15m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè: 2 bên  $\times 4,0\text{m} = 8\text{m}$

+ Chiều rộng mặt đường: 7m

+ Chỉ giới đường đỏ: 7,5m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí bố trí nhà ở.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT.

d. Mặt cắt 4-4 (đường D3) lộ giới 23m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè: 2 bên  $\times 6,0\text{m} = 12\text{m}$

+ Chiều rộng mặt đường: 11m

+ Chỉ giới đường đỏ: 11,5m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí bố trí nhà ở và lùi 6m đối với khu vực bố trí các cơ quan.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT.

e. Mặt cắt 5-5 (đường N5) lộ giới 20m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè:  $2 \text{ bên} \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$ .

+ Chiều rộng mặt đường: 10m.

+ Chỉ giới đường đỏ: 10m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT.

f. Mặt cắt 6-6 (đường N6) lộ giới 21m có quy mô như sau:

+ Chiều rộng vỉa hè:  $2 \text{ bên} \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$ .

+ Chiều rộng mặt đường: 11m.

+ Chỉ giới đường đỏ: 10,5m (từ tim).

+ Chỉ giới xây dựng: lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ tại vị trí bố trí nhà ở.

+ Bố trí cây xanh với khoảng cách trung bình 12m dọc các tuyến đường và vị trí ưu tiên đặt giữa ranh 2 nhà liền kề nhau.

+ Bố trí lối đi cho người khuyết tật theo QCVN 10:2024/BXD.

+ Bố trí hệ thống vạch sơn – biển báo theo QCVN 41:2019/BGTVT

## **10.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa.**

### **a. Quy hoạch cao độ nền:**

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước .

- Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, thiết kế đường đồng mức trong lô đảm bảo các lô đất có thể tự thoát nước mặt , đảm bảo tính mỹ quan cảnh quan trong lô đất, tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng công trình. Độ dốc nền theo độ dốc đường giao thông.

- Khối lượng san nền ô đất được tính toán theo phương pháp mặt cắt trung bình. Cao độ nền thiết kế được nội suy từ đường đồng mức thiết kế.

- Khối lượng san nền xác định trong đồ án chỉ là sơ bộ chi tiết sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Tiến hành bóc bỏ nền hữu cơ trung bình khoảng 0.3m trước khi thực hiện công tác san nền.

- Khu vực dân cư hiện trạng, nghĩa trang sẽ không tiến hành san nền mới.

- Vật liệu san nền ưu tiên sử dụng vật liệu hiện có của địa phương như đất đồi gò, cát, đá sỏi...

*b. Thoát nước mưa:*

- Thiết kế hệ thống thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Phù hợp với hệ thống tiêu thủy lợi của khu vực và khớp nối với hệ thống thoát nước hiện trạng của các khu lân cận.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực.

- Thoát nước cho khu vực dự án được thiết kế theo định hướng thoát nước, kết hợp với định hướng san nền khu vực nước được thoát về hệ thống suối chảy tiếp giáp với dự án.

- Hướng thoát nước chính: nước mưa từ ô đất, sau khi lắng cặn, được thu gom và thoát vào cống thoát nước quy hoạch thoát ra 3 lưu vực, Bắc – Tây Bắc, thoát ra suối hiện trạng.

- Mạng lưới thoát nước mưa: xây dựng các tuyến cống tròn bê tông cốt thép D800-D2000, độ dốc dọc cống lấy bằng  $1/D$  hoặc theo độ dốc dọc thiết kế của từng đường. Nước được thu gom vào hố ga thu sau đó theo cống thoát ra cửa xả.

- Kết cấu chọn cống tròn BTCT, bố trí trên vỉa hè và cống băng ngang đường. Cống băng đường dùng cống chịu lực H30, cống bố trí dưới vỉa hè dùng cống chịu lực H10.

- Chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính tới đỉnh cống so với cao độ mặt đường.

- Khoảng cách tối đa giữa các hố ga là 30m. Bố trí hố ga tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nổi. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nổi với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh.

- Đáy của giếng thu nước mưa phải có hồ thu cạn với chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 0,3m và cửa thu phải có song chắn rác. Giếng thu phải có cấu tạo ngăn mùi và phải đảm bảo không cản trở dòng chảy.

### **10.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu cấp nước cho dự án: 1120(m<sup>3</sup>/ng.đ)

- Nguồn cung cấp nước sạch dự kiến đầu nối cấp nước tại đường Lý Thường Kiệt.

+ Giai đoạn đầu: các công trình trong khu quy hoạch sử dụng nước từ hệ thống giếng khoan hoặc giếng đào để cung cấp nước sinh hoạt.

+ Giai đoạn sau: Sau khi thị trấn Đức Phong hoàn thiện hệ thống cấp nước thì sử dụng hệ thống cấp nước gần nhất do công ty Cấp nước đề xuất phục vụ nhu cầu xây dựng, tưới cây, PCCC...

- Mạng lưới đường ống:

+ Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, nguồn và các tuyến ống phân phối theo quy hoạch của khu vực, mạng lưới cấp nước khu quy hoạch được thiết kế gồm các tuyến ống nhựa HDPE có đường kính D100-D250. Các tuyến ống phân phối này được xây dựng dọc theo đường giao thông quy hoạch đảm bảo cấp nước an toàn, ổn định.

+ Đường ống cấp nước được thiết kế kết hợp cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước phân phối dạng mạch vòng, cấp nước dịch vụ dạng cụt.

### **10.4. Quy hoạch thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải của khu vực nghiên cứu được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. .

- Nước thải từ công trình sau khi được xử lý sơ bộ được tập trung về hệ thống cống thoát nước thải riêng dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch để về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực. Nước thải sau khi được xử lý thông qua hệ thống giếng tách để lọc các cặn bẩn, sẽ được bơm ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Lưu lượng nước thải phát sinh đảm bảo chỉ tiêu phát sinh nước thải 100% chỉ tiêu cấp nước là:  $100\% \times 1120 = 1120 \text{ m}^3$ .

- Khối lượng phân bùn phát sinh  $\geq 0,04 \text{ (m}^3/\text{người/năm)}$  là:  $0,04 \text{ m}^3 \times 1190 \text{ người} = 47,6 \text{ (m}^3/\text{người/năm)}$ .

- Các giếng thăm chờ, giếng tách trên các đường quy hoạch, là các điểm dự kiến đầu nối cống thoát nước thải từ bên trong công trình thoát ra mạng lưới cống thoát nước thải bên ngoài công trình.

- Trên hệ thống tại các đường công giao nhau và trên các đoạn công có đặt giếng thăm. Khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Trên hệ thống thoát nước thải, bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối hệ thống thoát nước từ bên trong các ô đất xây dựng công trình. Hệ thống thoát nước thải bên trong từng ô đất xây dựng công trình chỉ có tính chất minh họa. Giải pháp đấu nối sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau tùy thuộc và quy mô, tính chất và mặt bằng bố trí công trình của từng ô đất.

#### ***10.5. Quản lý chất thải rắn:***

- Tiêu chuẩn chất thải rắn lấy bình quân lấy theo QCVN 01-2021:1 (kg/người/ngày).

- Tổng khối lượng chất rắn toàn khu: khoảng  $1 \times 1190 = 1190$  (kg/ngày).

#### ***❖ Nguyên tắc tổ chức thu gom chất thải rắn sinh hoạt:***

*Phân loại:*

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và thu gom đưa đến xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của khu vực nhằm đảm bảo rác thải được thu gom tập kết mỗi ngày, tránh hình thành các khu tập kết nhỏ lẻ gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư.

*Phương thức thu gom:*

- Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay, xe cơ giới theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng. Rác sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn, sau đó được đưa đến điểm tập kết chất thải rắn của huyện.

- Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 50-100m/thùng.

- Đối với các công trình công cộng, cơ quan, chất thải rắn sẽ được thu gom tập kết tại chỗ để đơn vị thu gom vận chuyển rác đến nơi xử lý rác của thị trấn.

#### ***10.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:***

- Tổng nhu cầu cấp điện dự án khoảng 7.144 kVA.

- Từ nhu cầu cấp điện dự kiến đặt 5 trạm biến áp cho 5 phân vùng phụ tải (gồm 5 trạm xây dựng mới: 04 TBA 1650kVA; 01 TBA 1375kVA).

- Nguồn cấp: Điểm đấu nối cấp nguồn đầu vào đường dây 22kv hiện trạng từ đường Lý Thường Kiệt.

*Tính toán phụ tải:* Căn cứ vào chỉ tiêu dùng điện và quy mô các công trình của khu vực nghiên cứu, xác định tổng nhu cầu phụ tải của khu đất xây dựng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống cột và đường dây cấp điện cho khu quy hoạch mới và khu công trình hiện trạng.

- Bố trí hệ thống đèn đường theo các tuyến giao thông quy hoạch khoảng cách 30m/1 đèn.

\* Mạng trung thế:

- Xây dựng các tuyến trung thế cấp cho các công trình xây dựng mới. Vị trí, quy mô công suất phù hợp với quy hoạch mặt bằng kiến trúc và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;

- Các tuyến cáp ngầm trung thế 22kv được thiết kế theo phương pháp mạch vòng vận hành hở, bố trí trong hào kỹ thuật hai bên hè đường, cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kv.

\* Trạm biến áp:

- Vị trí các trạm biến áp được chọn đặt gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý

\* Mạng điện hạ thế:

- Mạng hạ thế 0,4KV cấp điện sinh hoạt dự kiến sử dụng loại cáp hạ thế XLPE thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

\* Mạng điện chiếu sáng:

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

- Bố trí chiếu sáng hai bên các tuyến đường, cột đèn chiếu sáng đặt trên vỉa hè hai bên tuyến đường.

- Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được thiết kế hoạt động theo cơ chế tiết kiệm với các chế độ chiếu sáng tối và đêm khác nhau.

### **10.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch là hệ thống ngầm và được đầu nối vào tuyến thông tin liên lạc từ bưu điện thị trấn Đức Phong— chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà cung cấp mạng (VNPT, FPT, ...).

- Hiện trạng trên đường Lý Thường Kiệt chưa có hệ thống cáp thông tin liên lạc ngầm. Sau khi đường Lý Thường Kiệt bố trí đường cáp thông tin liên lạc ngầm thì hệ thống thông tin liên lạc thứ cấp được đấu nối vào hệ thống cáp ngầm này.

- Xây dựng mới lưới ngầm thông tin liên lạc phân phối đấu nối vào tuyến chính sử dụng cáp ngầm thông tin liên lạc dung lượng khoảng 10-50 đôi hoặc cáp quang theo nhu cầu sử dụng, cung cấp dịch vụ đến các hộ tiêu thụ thông qua các tủ phân phối thứ cấp.

- Nguồn cấp: Mạng lưới thông tin được lấy từ hệ thống của khu vực lân cận, điểm chờ đấu nối tại phía đường Lý Thường Kiệt của dự án.

- Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp từ 70-100m, tuyến công trực chính sử dụng ống PVC D110 hoặc HDPE.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 2 thuê bao/hộ

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 824 thuê bao

#### **10.8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Giải pháp khắc phục và giảm thiểu ô nhiễm và quản lý môi trường:

- Môi trường không khí và tiếng ồn:

+ Các dự án khi đầu tư xây dựng phải lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.

+ Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí.

+ Có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ như xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh.

+ Xây dựng hệ thống cây xanh, công viên, mặt nước sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi...

- Môi trường nước:

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải, sau đó đưa về trạm xử lý ( Nước thải của toàn khu cần được xử lý đạt các tiêu chuẩn về môi trường tại trạm xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Bảo vệ và chống ô nhiễm môi trường bởi chất thải rắn:

+ Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

+ Đối với rác thải sinh hoạt cần phân loại ngay tại nguồn phát sinh.

- + Thu gom và vận chuyển đi xử lý hàng ngày, không để tồn đọng rác.
- Xây dựng kế hoạch hành động:
  - + Kế hoạch hành động gồm các chương trình, kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường và dự án ưu tiên đầu tư:
  - + Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
  - + Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước bẩn, chất thải rắn tại các khu du lịch, khu chức năng.
  - + Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
  - + Tiến hành các chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.
  - + Quan trắc chất lượng nước tại công trình xử lý nước thải, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 11. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

- Quy định chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được quy định cụ thể trong bản vẽ “Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH 05”.
- Trên cơ sở các tim đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

**Điều 12. Quy định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:**

Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch bao gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải... được xây dựng ngầm và nổi. Trên các tuyến đường chính, những tuyến đường có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cần nghiên cứu xây dựng tuy-nen hoặc hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng.

12.1 Bó vỉa: Cao  $\geq 0,20\text{m}$  đối với các loại đường có lòng đường lớn hơn 10m và đường có giải phân cách; cao  $< 0,20\text{m}$  đối với các loại đường nhỏ hơn còn lại. Bó vỉa tạo vát đối với tất cả các loại hè dẫn lên nhà ở và công trình công cộng.

12.2. Lát hè: Sử dụng vật liệu cao cấp (Gạch lá dừa, Granit nhân tạo, gạch Terrazzo.v.v.) cho màu sắc đẹp. Những không gian đi bộ công cộng cần phải thiết kế thi công mặt mặt chống trơn trượt và ít phản chiếu.

12.3. Chiếu sáng: Toàn bộ các tuyến đường tại khu quy hoạch cần được chiếu sáng công cộng đảm bảo cảm giác an toàn trong khu đô thị. Các cột điện được thiết kế có hình thức thanh thoát và hiện đại. Đèn trang trí bố trí trong công viên và dọc đường dạo ven sông, ven hồ, các tuyến đi bộ thương mại. Dùng loại đèn kiểu dáng hiện đại, ánh sáng gián tiếp, khuyến khích sử dụng năng lượng sạch.

12.4. Các trạm điện: Sử dụng trạm kios, cần được chú trọng về hình thức khi thiết kế và có khoảng lưu không, trong đó có tổ chức cây xanh và bồn hoa.

12.5. Công trình cấp, thoát nước trên tuyến đường phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

12.6. Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

### **Điều 13. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

#### **13.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:**

- Ba trục đường chính đi vào khu quy hoạch là đường D1 có lộ giới 24m, đường D2 có lộ giới 21m, đường D3 có lộ giới 23m kết nối với khu dân cư Lý Thường Kiệt thông qua các tuyến đường lần lượt là đường D1, D2 và đường Lê Hồng Phong của thị trấn Đức Phong. Từ đó, tạo các tuyến nội bộ để phân chia khu quy hoạch thành các khu vực:

- Khu trung tâm thương mại – dịch vụ, khu vực bố trí các cơ quan hành chính nằm dọc 3 tuyến đường chính tạo không gian kinh doanh buôn bán, làm việc hành chính hiện đại, khang trang của khu quy hoạch.

- Khu công viên, trường mầm non, trường tiểu học được bố trí dọc đường D1 và được ngăn cách với khu dân cư thông qua tuyến đường D6 tạo không gian tiếp cận thuận tiện và yên tĩnh phù hợp với nhu cầu học tập.

- Khu dân cư bố trí tại trung tâm của khu quy hoạch. Trong đó, khu nhà tái định cư bố trí ở chính giữa, xung quanh bên ngoài là khu nhà liền kề và nhà ở xã hội tạo một không gian tập trung phù hợp để ở và sinh hoạt của người dân.

- Việc xây dựng trong khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành, hình thức kiến trúc phải được nghiên cứu đồng bộ.

- Tại các vị trí theo quy hoạch là các công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Các công trình xây dựng cần tuân thủ mọi quy định về kiến trúc đô thị và các điều kiện khống chế, đồng thời phải được thực hiện theo các quy định của các cơ quan chức năng có thẩm quyền về quản lý xây dựng đô thị. Đề cao kiến trúc sinh thái hay là kiến trúc xanh ngoài việc phù hợp với khí hậu còn phải có chức năng chắn nắng giảm nhiệt độ vào mùa hè và hạn chế sức gió trong mùa mưa bão.

### 13.2. Chiều cao công trình

- Chiều cao công trình được đề xuất trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh trong khu dân cư. Các công trình nhà ở liền kề (từ 1-3 tầng, chiều cao không quá 12,6m), thấp hơn các công trình trường học (từ 1-4 tầng, chiều cao không quá 16,8m), thấp hơn công trình thương mại – dịch vụ (từ 1-6 tầng, chiều cao không quá 25,2m), thấp hơn công trình các cơ quan (từ 1-7 tầng, chiều cao không quá 29,4m), tạo sự phân định rõ ràng chức năng giữa các khối xây dựng.

- Khu vực quy hoạch được xây tường rào bảo vệ xung quanh, chiều cao hàng rào không quá 2,2m. Tại vị trí góc giao lộ hàng rào phải được xây dựng thông thoáng hỗ trợ thêm tầm nhìn tại các nút giao thông.

### 13.3. Khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch.

- Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, kể cả các thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh; không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Ban công vượt ra chỉ giới xây dựng không quá 1,2m với trường hợp chỉ giới xây dựng nằm sau chỉ giới đường đỏ 2m.

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo Điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;
- + Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và đảm bảo mỹ quan đô thị;
- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).
- + Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;
- + Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy Điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm biến thế điện...)

13.4. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Hình khối kiến trúc của các dãy nhà theo hình thức kiến trúc hiện đại, có tỷ lệ cân xứng, thống nhất chiều cao các tầng, mặt tiền mỗi căn nhà sẽ được thiết kế khác nhau tránh sự đơn điệu ở trong khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách kiến trúc công trình có khuynh hướng kiến trúc hiện đại và kiến trúc hậu hiện đại. Công trình nhà ở trong cùng một dãy mang cùng một phong cách kiến trúc.

- Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Màu nhạt, sáng như: trắng, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Thiết kế công trình có sân, vườn hoặc trang trí cây xanh phù hợp.

- Trên cùng một dãy nhà hàng rào phía trước thưa thoáng, công thống nhất, kết hợp trồng dây leo hàng rào.

13.5. Cây xanh.

- Cây xanh được trồng phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa.

- Cây xanh trồng trong khu vực dự án kết hợp hài hòa với không gian cảnh quan môi trường, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

- Các loại cây trồng đảm bảo các yêu cầu: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh, không gây mất an toàn đối với giao thông và lưới điện cùng các công trình ngầm.

- Hình thái hồ trồng cây đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh.

- Vị trí trồng cây trên vỉa hè, ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà, đảm bảo tính ổn định tuyệt đối và lâu dài vì không có hệ thống ngầm kỹ thuật ở bên dưới.

- Cây xanh được trồng theo Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc: Ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng cây trồng hạn chế trên đường phố, công viên – vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước; kế hoạch số 09/KH-

**PHỤ LỤC: BẢNG CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

| STT      | Loại đất                        | Ký hiệu | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Diện tích<br>lô đất<br>trung bình<br>(m <sup>2</sup> / lô) | DTXD<br>(m <sup>2</sup> ) | Mật độ<br>XD tối đa<br>(%) | Tầng cao<br>XD tối đa<br>(m) | Chiều cao<br>XD tối đa<br>(m) | DT sàn<br>(m <sup>2</sup> ) | Hệ số<br>SĐĐ<br>(lần) | Số<br>lô   |
|----------|---------------------------------|---------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Đất ở phân lô</b>            |         | <b>59.767,93</b>               |                                                            | <b>47.702,78</b>          |                            |                              |                               | <b>139.262,86</b>           |                       | <b>412</b> |
| -        | Nhà ở tái định cư 1             | TĐC 1   | 5.250,00                       | 150                                                        | 4.200,00                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 12.600,00                   | 2,4                   | 35         |
| -        | Nhà ở tái định cư 2             | TĐC 2   | 6.968,00                       | 158,5                                                      | 5.551,68                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 16.655,04                   | 2,39                  | 46         |
| -        | Nhà ở tái định cư 3             | TĐC 3   | 6.968,00                       | 158,5                                                      | 5.551,68                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 16.655,04                   | 2,39                  | 46         |
| -        | Nhà ở tái định cư 4             | TĐC 4   | 9.054,47                       | 194,75                                                     | 6.720,17                  | 60÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 20.160,51                   | 2,23                  | 51         |
| -        | Nhà ở tái định cư 5             | TĐC 5   | 4.952,30                       | 150,33                                                     | 3.960,57                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 11.881,71                   | 2,4                   | 33         |
| -        | Nhà ở tái định cư 6             | TĐC 6   | 4.329,80                       | 147,11                                                     | 3.468,28                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 10.404,84                   | 2,4                   | 29         |
| -        | Nhà ở liền kề 1                 | LK1     | 8.068,00                       | 161                                                        | 6.415,12                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 19.245,36                   | 2,39                  | 53         |
| -        | Nhà ở liền kề 2                 | LK2     | 6.081,90                       | 163,99                                                     | 4.566,55                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 13.699,65                   | 2,25                  | 35         |
| -        | Nhà ở liền kề 3                 | LK3     | 4.249,98                       | 135,71                                                     | 3.423,25                  | 70÷90                      | 1- 3                         | 12,6                          | 10.269,75                   | 2,42                  | 29         |
| -        | Đất Nhà ở xã hội                | NÓXH    | 3.845,48                       | 69,5                                                       | 3.845,48                  | 100,00                     | 1- 2                         | 8,4                           | 7.690,96                    | 2                     | 55         |
| <b>2</b> | <b>Đất dân cư tự cải tạo</b>    |         | <b>377.264,38</b>              |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 1         | DCCT 1  | 10.674,18                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 2         | DCCT 2  | 18.087,00                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 3         | DCCT 3  | 57.469,10                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 4         | DCCT 4  | 49.866,29                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 5         | DCCT 5  | 43.941,28                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 6         | DCCT 6  | 28.567,70                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 7         | DCCT 7  | 41.963,90                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 8         | DCCT 8  | 73.932,91                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| -        | Đất dân cư tự cải tạo 9         | DCCT 9  | 52.762,02                      |                                                            |                           |                            |                              |                               |                             |                       |            |
| <b>3</b> | <b>Đất công trình công cộng</b> |         | <b>94.909,67</b>               |                                                            | <b>37.963,87</b>          |                            |                              |                               | <b>230.756,74</b>           |                       |            |
| -        | Đất cơ quan 1                   | CQ1     | 10.213,03                      |                                                            | 4.085,21                  | ≤40                        | 1- 7                         | 29,4                          | 28.596,48                   | 2,8                   | 1          |
| -        | Đất cơ quan 2                   | CQ2     | 11.090,80                      |                                                            | 4.436,32                  | ≤40                        | 1- 7                         | 29,4                          | 31.054,24                   | 2,8                   | 1          |
| -        | Đất cơ quan 3                   | CQ3     | 11.668,68                      |                                                            | 4.667,47                  | ≤40                        | 1- 7                         | 29,4                          | 32.672,30                   | 2,8                   | 1          |
| -        | Đất cơ quan 4                   | CQ4     | 13.019,32                      |                                                            | 5.207,73                  | ≤40                        | 1- 7                         | 29,4                          | 36.454,10                   | 2,8                   | 1          |
| -        | Đất thương mại dịch vụ          | TMDV    | 29.638,84                      |                                                            | 11.855,54                 | ≤40                        | 1- 6                         | 25,2                          | 71.133,22                   | 2,4                   | 1          |
| -        | Trường mầm non                  | MN      | 9.080,00                       |                                                            | 3.632,00                  | ≤40                        | 1- 4                         | 16,8                          | 14.528,00                   | 1,6                   | 1          |
| -        | Trường tiểu học                 | TH      | 10.199,00                      |                                                            | 4.079,60                  | ≤40                        | 1- 4                         | 16,8                          | 16.318,40                   | 1,6                   | 1          |

UBND ngày 13/1/2022 về kế hoạch trồng cây xanh giai đoạn 2022-2025 trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Trong khu vực công viên chỉ cho phép xây dựng công trình đáp ứng mật độ xây dựng nhỏ hơn 5% như các chòi nghỉ, đường dạo, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực. Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng ... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Đề xuất một số loại cây xanh vỉa hè như: Cây giáng hương, cây Sao đen.

### CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 14:** Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 15:** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng và Quy định này, tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của Pháp luật. Trường hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan được viện dẫn trong Quy định này có sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc được thay thế bằng các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo các quy định mới ban hành. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có các vướng mắc, khó khăn gì phải phản ánh kịp thời về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để tổng hợp và báo cáo UBND Huyện. Mọi điều chỉnh sửa đổi bổ sung chỉ được thực hiện sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 16:** Đồ án “*Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lý Thường Kiệt mở rộng, Thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng*” và bản Quy định này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

- UBND huyện Bù Đăng
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bù Đăng
- UBND Thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng.



| STT | Loại đất                | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích lô đất trung bình (m <sup>2</sup> / lô) | DTXD (m <sup>2</sup> ) | Mật độ XD tối đa (%) | Tầng cao XD tối đa (m) | Chiều cao XD tối đa (m) | DT sàn (m <sup>2</sup> ) | Hệ số SĐĐ (lần) | Số lô |
|-----|-------------------------|---------|-----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-------|
| 4   | Đất cây xanh            |         | 33.967,54                   |                                                   |                        |                      |                        |                         |                          |                 |       |
| -   | Công viên văn hóa -TĐTT | CX-TĐTT | 12.947,91                   |                                                   | 647,40                 | ≤5                   | 1                      | 6                       | 647,40                   | 0,05            | 1     |
| -   | Cây xanh                | CX      | 21.019,63                   |                                                   | 1.050,98               | ≤5                   | 1                      | 6                       | 1.050,98                 | 0,05            | 1     |
| 5   | Đất suôi                | SON     | 16.118,40                   |                                                   |                        |                      |                        |                         |                          |                 |       |
| 8   | Đất giao thông          | GT      | 156.623,92                  |                                                   |                        |                      |                        |                         |                          |                 |       |
|     | Tổng cộng               |         | 738.651,84                  |                                                   |                        |                      |                        |                         |                          |                 |       |

### BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT PHÂN LÔ.

| STT | BLOCK     | MÃ NỀN | Số lượng (căn) | KÍCH THUỐC NỀN |          |                             |                                  |                                      |                                           |                 |                     | Ghi chú |
|-----|-----------|--------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------|
|     |           |        |                | Dài (m)        | Rộng (m) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) |         |
| 1   | TĐC1      | 1-35   | 35             | 25             | 6        | 150                         | 5.250,0                          | 120                                  | 4200,0                                    | 1-3             | 80,00               |         |
|     | TỔNG TĐC1 |        | 35             |                |          |                             | 5250                             |                                      | 4200                                      | 1-3             | 70÷90               |         |
| 2   | TĐC2      | 1      | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 3   |           | 2-4    | 3              | 25             | 6        | 150,0                       | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |
| 4   |           | 5      | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 5   |           | 6-26   | 21             | 25             | 6        | 150,0                       | 3.150,0                          | 120                                  | 2520,0                                    | 1-3             | 80,00               |         |
| 6   |           | 27     | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 7   |           | 28-30  | 3              | 25             | 6        | 150,0                       | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |
| 8   |           | 31     | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 9   |           | 32-46  | 15             | 25             | 6        | 150                         | 2.250,0                          | 120                                  | 1800,0                                    | 1-3             | 80,00               |         |
|     | TỔNG TĐC2 |        | 46             |                |          |                             | 6968                             |                                      | 5551,68                                   | 1-3             | 70÷90               |         |
| 10  | TĐC3      | 1      | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 11  |           | 2-4    | 3              | 25             | 6        | 150,0                       | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |
| 12  |           | 5      | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 13  |           | 6-26   | 21             | 25             | 6        | 150,0                       | 3.150,0                          | 120                                  | 2520,0                                    | 1-3             | 80,00               |         |

| STT | BLOCK            | MÃ NỀN | Số lượng (căn) | KÍCH THUỐC NỀN |          |                             |                                  |                                      |                                           |                 |                     | Ghi chú |
|-----|------------------|--------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------|
|     |                  |        |                | Dài (m)        | Rộng (m) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) |         |
| 14  |                  | 27     | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 15  |                  | 28-30  | 3              | 25             | 6        | 150,0                       | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |
| 16  |                  | 31     | 1              |                |          | 167,0                       | 167,0                            | 127,92                               | 127,9                                     | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 17  |                  | 32-46  | 15             | 25             | 6        | 150                         | 2.250,0                          | 120                                  | 1800,0                                    | 1-3             | 80,00               |         |
|     | <b>TỔNG TĐC3</b> |        | <b>46</b>      |                |          |                             | <b>6968</b>                      |                                      | <b>5551,68</b>                            | <b>1-3</b>      | <b>70÷90</b>        |         |
| 18  | <b>TĐC4</b>      | 1      | 1              |                |          | 228,0                       | 228,0                            | 153,2                                | 153,2                                     | 1-3             | 67,20               | Lô góc  |
| 19  |                  | 2-8    | 7              | 25             | 6        | 150                         | 1.050,0                          | 120                                  | 840                                       | 1-3             | 80,00               |         |
| 20  |                  | 9      | 1              |                |          | 142                         | 142,0                            | 115,87                               | 115,87                                    | 1-3             | 81,60               | Lô góc  |
| 21  |                  | 10-24  | 15             | 30             | 6        | 180                         | 2.700,0                          | 133,2                                | 1998                                      | 1-3             | 74,00               |         |
| 22  |                  | 25     | 1              |                |          | 142                         | 142,0                            | 115,87                               | 115,87                                    | 1-3             | 81,60               | Lô góc  |
| 23  |                  | 26-35  | 10             | 25             | 6        | 150                         | 1.500,0                          | 120                                  | 1200                                      | 1-3             | 80,00               |         |
| 24  |                  | 36     | 1              |                |          | 150,12                      | 150,1                            | 120,06                               | 120,06                                    | 1-3             | 79,98               | Lô góc  |
| 25  |                  | 37     | 1              |                |          | 243,12                      | 243,1                            | 159,7                                | 159,7                                     | 1-3             | 65,69               |         |
| 26  |                  | 38     | 1              |                |          | 238,52                      | 238,5                            | 157,78                               | 157,78                                    | 1-3             | 66,15               |         |
| 27  |                  | 39     | 1              |                |          | 233,92                      | 233,9                            | 155,81                               | 155,81                                    | 1-3             | 66,61               |         |
| 28  |                  | 40     | 1              |                |          | 229,32                      | 229,3                            | 153,8                                | 153,8                                     | 1-3             | 67,07               |         |
| 29  |                  | 41     | 1              |                |          | 224,72                      | 224,7                            | 151,75                               | 151,75                                    | 1-3             | 67,53               |         |
| 30  |                  | 42     | 1              |                |          | 220,12                      | 220,1                            | 149,66                               | 149,66                                    | 1-3             | 67,99               |         |
| 31  |                  | 43     | 1              |                |          | 215,53                      | 215,5                            | 147,52                               | 147,52                                    | 1-3             | 68,45               |         |
| 32  |                  | 44     | 1              |                |          | 210,92                      | 210,9                            | 145,34                               | 145,34                                    | 1-3             | 68,91               |         |
| 33  |                  | 45     | 1              |                |          | 203,26                      | 203,3                            | 141,62                               | 141,62                                    | 1-3             | 69,67               |         |
| 34  |                  | 46     | 1              |                |          | 198,66                      | 198,7                            | 139,6                                | 139,6                                     | 1-3             | 70,27               |         |
| 35  |                  | 47     | 1              |                |          | 194,06                      | 194,1                            | 138,15                               | 138,15                                    | 1-3             | 71,19               |         |
| 36  |                  | 48     | 1              |                |          | 189,46                      | 189,5                            | 136,62                               | 136,62                                    | 1-3             | 72,11               |         |
| 37  |                  | 49     | 1              |                |          | 184,86                      | 184,9                            | 135                                  | 135                                       | 1-3             | 73,03               |         |
| 38  |                  | 50     | 1              |                |          | 180,26                      | 180,3                            | 133,3                                | 133,3                                     | 1-3             | 73,95               |         |
| 39  |                  | 51     | 1              |                |          | 175,66                      | 175,7                            | 131,52                               | 131,52                                    | 1-3             | 74,87               |         |
|     | <b>TỔNG TĐC4</b> |        | <b>51</b>      |                |          |                             | <b>9.054,5</b>                   |                                      | <b>6720,17</b>                            | <b>1-3</b>      | <b>60÷90</b>        |         |
| 40  | <b>TĐC5</b>      | 1-3    | 3              | 25             | 6        | 150                         | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |

| STT | BLOCK            | MÃ NỀN | Số lượng (căn) | KÍCH THƯỚC NỀN |          |                             |                                  |                                      |                                           |                 |                     | Ghi chú |
|-----|------------------|--------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------|
|     |                  |        |                | Dài (m)        | Rộng (m) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) |         |
| 41  |                  | 4      | 1              |                |          | 162,5                       | 162,5                            | 125,94                               | 125,94                                    | 1-3             | 77,50               | Lô góc  |
| 42  |                  | 5-29   | 25             | 25             | 6        | 150                         | 3.750,0                          | 120                                  | 3000                                      | 1-3             | 80,00               |         |
| 43  |                  | 30     | 1              |                |          | 139,9                       | 139,9                            | 114,75                               | 114,75                                    | 1-3             | 82,02               | Lô góc  |
| 44  |                  | 31     | 1              |                |          | 145,37                      | 145,4                            | 117,65                               | 117,65                                    | 1-3             | 80,93               |         |
| 45  |                  | 32     | 1              |                |          | 149,96                      | 150,0                            | 119,98                               | 119,98                                    | 1-3             | 80,01               |         |
| 46  |                  | 33     | 1              |                |          | 154,57                      | 154,6                            | 122,25                               | 122,25                                    | 1-3             | 79,09               |         |
|     | <b>TỔNG TĐC5</b> |        | <b>33</b>      |                |          |                             | <b>4952,3</b>                    |                                      | <b>3960,6</b>                             | <b>1-3</b>      | <b>70÷90</b>        |         |
| 47  | <b>TĐC6</b>      | 1-3    | 3              | 25             | 6        | 150                         | 450,0                            | 120                                  | 360,0                                     | 1-3             | 80,00               |         |
| 48  |                  | 4      | 1              |                |          | 162,5                       | 162,5                            | 125,94                               | 125,94                                    | 1-3             | 77,50               | Lô góc  |
| 49  |                  | 5-25   | 21             | 25             | 6        | 150                         | 3.150,0                          | 120                                  | 2520                                      | 1-3             | 80,00               |         |
| 50  |                  | 26     | 1              |                |          | 157,96                      | 158,0                            | 123,86                               | 123,86                                    | 1-3             | 78,41               | Lô góc  |
| 51  |                  | 27     | 1              |                |          | 141,04                      | 141,0                            | 115,36                               | 115,36                                    | 1-3             | 81,79               |         |
| 52  |                  | 28     | 1              |                |          | 136,44                      | 136,4                            | 112,85                               | 112,85                                    | 1-3             | 82,71               |         |
| 53  |                  | 29     | 1              |                |          | 131,86                      | 131,9                            | 110,27                               | 110,27                                    | 1-3             | 83,63               |         |
|     | <b>TỔNG TĐC6</b> |        | <b>29</b>      |                |          |                             | <b>4329,8</b>                    |                                      | <b>3468,3</b>                             | <b>1-3</b>      | <b>70÷90</b>        |         |
| 54  | <b>LK1</b>       | 1      | 1              |                |          | 174                         | 174                              | 130,85                               | 130,85                                    | 1-3             | 75,20               | Lô góc  |
| 55  |                  | 2-7    | 6              | 26             | 6        | 156                         | 936                              | 122,93                               | 737,58                                    | 1-3             | 78,80               |         |
| 56  |                  | 8      | 1              |                |          | 174                         | 174                              | 130,85                               | 130,85                                    | 1-3             | 75,20               | Lô góc  |
| 57  |                  | 9-44   | 36             | 25             | 6        | 150                         | 5400                             | 120                                  | 4320                                      | 1-3             | 80,00               |         |
| 58  |                  | 45     | 1              |                |          | 167                         | 167                              | 127,92                               | 127,92                                    | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 59  |                  | 46-51  | 6              | 25             | 6        | 150                         | 900                              | 120                                  | 720                                       | 1-3             | 80,00               |         |
| 60  |                  | 52     | 1              |                |          | 167                         | 167                              | 127,92                               | 127,92                                    | 1-3             | 76,60               | Lô góc  |
| 61  |                  | 53     | 1              | 25             | 6        | 150                         | 150                              | 120                                  | 120                                       | 1-3             | 80,00               |         |
|     | <b>TỔNG LK1</b>  |        | <b>53</b>      |                |          |                             | <b>8.068,0</b>                   |                                      | <b>6.415,1</b>                            |                 | <b>70÷90</b>        |         |
| 62  | <b>LK2</b>       | 1      | 1              |                |          | 159,16                      | 159,16                           | 124,41                               | 124,41                                    | 1-3             | 78,17               |         |
| 63  |                  | 2      | 1              |                |          | 163,76                      | 163,76                           | 126,5                                | 126,5                                     | 1-3             | 77,25               |         |
| 64  |                  | 3      | 1              |                |          | 168,36                      | 168,36                           | 128,51                               | 128,51                                    | 1-3             | 76,33               |         |
| 65  |                  | 4      | 1              |                |          | 172,96                      | 172,96                           | 130,43                               | 130,43                                    | 1-3             | 75,41               |         |
| 66  |                  | 5      | 1              |                |          | 180,16                      | 180,16                           | 133,26                               | 133,26                                    | 1-3             | 73,97               | Lô góc  |

| STT                          | BLOCK            | MÃ NỀN | Số lượng (căn) | KÍCH THUỐC NỀN |          |                             |                                  |                                      |                                           |                 |                     | Ghi chú |
|------------------------------|------------------|--------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------|
|                              |                  |        |                | Dài (m)        | Rộng (m) | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao (tầng) | Mật độ xây dựng (%) |         |
| 67                           |                  | 6-30   | 25             | 30             | 6        | 180                         | 4500                             | 133,2                                | 3330                                      | 1-3             | 74,00               |         |
| 68                           |                  | 31     | 1              |                |          | 137,5                       | 137,5                            | 113,44                               | 113,44                                    | 1-3             | 82,50               | Lô góc  |
| 69                           |                  | 32-35  | 4              | 25             | 6        | 150                         | 600                              | 120                                  | 480                                       | 1-3             | 80,00               |         |
|                              | <b>TỔNG LK2</b>  |        | <b>35</b>      |                |          |                             | <b>6.082</b>                     |                                      | <b>4.566,6</b>                            |                 | <b>70÷90</b>        |         |
| 70                           | LK3              | 1-3    | 3              | 25             | 6        | 150,0                       | 450                              | 120                                  | 360                                       | 1-3             | 80,00               |         |
| 71                           |                  | 4      | 1              |                |          | 162,5                       | 162,5                            | 125,94                               | 125,94                                    | 1-3             | 77,50               | Lô góc  |
| 72                           |                  | 5-25   | 21             | 25             | 6        | 150,0                       | 3150                             | 120                                  | 2520                                      | 1-3             | 80,00               |         |
| 73                           |                  | 26     | 1              |                |          | 119,5                       | 119,5                            | 102,89                               | 102,89                                    | 1-3             | 86,10               | Lô góc  |
| 74                           |                  | 27     | 1              |                |          | 118,0                       | 118,04                           | 101,98                               | 101,98                                    | 1-3             | 86,39               |         |
| 75                           |                  | 28     | 1              |                |          | 122,6                       | 122,64                           | 104,82                               | 104,82                                    | 1-3             | 85,47               |         |
| 76                           |                  | 29     | 1              |                |          | 127,3                       | 127,3                            | 107,62                               | 107,62                                    | 1-3             | 84,54               |         |
|                              | <b>TỔNG LK3</b>  |        | <b>29</b>      |                |          |                             | <b>4.250,0</b>                   |                                      | <b>3.423,3</b>                            | <b>1-3</b>      | <b>70÷90</b>        |         |
| 77                           | NOXH             | 1      | 1              |                |          | 69,50                       | 69,5                             | 69,5                                 | 69,5                                      | 1-2             | 100,00              |         |
| 78                           |                  | 2      | 1              |                |          | 68,97                       | 69,0                             | 68,97                                | 68,97                                     | 1-2             | 100,00              |         |
| 79                           |                  | 3      | 1              |                |          | 69,84                       | 69,8                             | 69,84                                | 69,84                                     | 1-2             | 100,00              | Lô góc  |
| 80                           |                  | 4      | 1              |                |          | 68,9                        | 68,9                             | 68,9                                 | 68,9                                      | 1-2             | 100,00              |         |
| 81                           |                  | 5-51   | 47             | 17,5           | 4        | 70                          | 3.290,0                          | 70                                   | 3290                                      | 1-2             | 100,00              |         |
| 82                           |                  | 52     | 1              |                |          | 70                          | 70,0                             | 70                                   | 70                                        | 1-2             | 100,00              | Lô góc  |
| 83                           |                  | 53     | 1              |                |          | 69,09                       | 69,1                             | 69,09                                | 69,09                                     | 1-2             | 100,00              |         |
| 84                           |                  | 54     | 1              |                |          | 69,28                       | 69,3                             | 69,28                                | 69,28                                     | 1-2             | 100,00              |         |
| 85                           |                  | 55     | 1              |                |          | 69,9                        | 69,9                             | 69,9                                 | 69,9                                      | 1-2             | 100,00              |         |
|                              | <b>TỔNG NOXH</b> |        | <b>55</b>      |                |          |                             | <b>3845,48</b>                   |                                      | <b>3845,5</b>                             | <b>1-2</b>      | <b>100,00</b>       |         |
| <b>TỔNG SỐ LÔ KHU DÂN CƯ</b> |                  |        | <b>412,0</b>   |                |          |                             | <b>51.592,7</b>                  |                                      | <b>40.389,0</b>                           |                 |                     |         |