

Số: /QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày tháng năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư  
Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER, phường Minh Hưng,  
thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**

*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 ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

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

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

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

*Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hợp nhất số 16/VBHN-VPCP ngày 15/7/2020;*

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

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

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

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;*

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

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 sửa đổi các nghị định hướng dẫn luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (QCVN 10:2014/BXD); Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng - Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1392/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1480/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh (điều chỉnh lần thứ 01);

Căn cứ Quyết định số 22237/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ các Văn bản góp ý kiến và ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch: Công văn số 3715/SXD-QHKT ngày 02/12/2022 và Công văn số 30/SXD-QHKT ngày 04/01/2023 của Sở Xây dựng; Công văn số 1118/SGTVT-HTGT ngày 15/12/2022 và Công văn số 1170/SGTVT-HTGT ngày 28/12/2022 của Sở Giao thông vận tải; Công văn số 1628/PTNMT ngày 08/12/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 1361/SKHĐT-ĐKKD ngày 06/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 1713/SXD-QLN ngày 12/6/2023 của Sở Xây dựng; Công văn số 349/UBND ngày 28/12/2022 của UBND phường Minh Hưng;

Căn cứ Thông báo Thông báo số 1084-TB/TU ngày 10/4/2023 của Thị ủy Chơn Thành về Kết luận của Thường trực Thị ủy (Phiên thứ 77 - Khóa XII, ngày 04/4/2023); Công văn số 511/UBND-KTN ngày 12/5/2023 của UBND thị xã về việc thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 226/TTr-QLĐT ngày 14/6/2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

### **2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:**

**a) Vị trí, ranh giới:** Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER thuộc địa phận phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đường giao thông và đất dân.
- Phía Nam: Giáp với đất dân.
- Phía Đông: Giáp với đất dân và tuyến đường Quốc lộ 13.
- Phía Tây: Giáp với đất dân.

### **b) Quy mô lập quy hoạch:**

- Tổng diện tích: 152.080,27 m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số: 3.000 người.

**3. Tính chất, chức năng:** Là Khu dân cư xây dựng mới tại phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, được đầu tư xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đảm bảo vệ sinh môi trường với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân trên địa bàn thị xã Chơn Thành nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung; góp phần nâng cao chất lượng sống tại khu vực, đồng thời đóng góp, định hướng cho không gian đô thị hiện đại mỹ quan và phát triển bền vững tại thị xã Chơn Thành.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

#### **4.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

- Diện tích khu đất: 152.080,27 m<sup>2</sup>.
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở bình quân: 28,39 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng - dịch vụ: 1,62 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh, công viên: 3,12 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu đất giao thông: 16,06 m<sup>2</sup>/người.
- Khoảng lùi xây dựng: Đảm bảo theo QCXDVN.

#### **4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

##### **a) Giao thông:**

- Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng:  $\geq 30\%$ .

- Đường kết nối dự án chiều rộng: 20m.
- Đường trung chính chiều rộng: 24m.
- Đường nội bộ có chiều rộng:  $\geq 13$ m.
- Bán kính, đường kính bó vỉa: Theo QCVN 01:2021/BXD.

*b) Cấp nước:*

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng và dịch vụ: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước công trình giáo dục: 75 lít/cháu/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 10 lít/s; số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 01.
- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, công viên: 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường: 0,4 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm.

*c) Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt, rác thải sinh hoạt:*

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Có bố trí trạm xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho khu quy hoạch.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày đêm.

*d) Chỉ tiêu cấp điện:*

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 750 W/người.
- Cấp điện cho sinh hoạt: 750 W/người.
- Cấp điện cho TMDV: 30 W/m<sup>2</sup> sàn.
- Cấp điện cho giao thông, sân bãi: 1 W/m<sup>2</sup>.
- Cấp điện cho khu cây xanh: 0,5 W/m<sup>2</sup>.
- Cấp điện sinh hoạt đất giáo dục: 0,2 kW/cháu.
- Cấp điện đất trạm XLNT: 50 kW/trạm.

*e) Thông tin liên lạc:*

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 85 thuê bao/100 người.

**5. Cơ cấu sử dụng đất:**

- Tổng diện tích khu đất: 152.080,27 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Đất quy hoạch nhóm ở: 148.096,10 m<sup>2</sup>.
  - + Đất ngoài nhóm ở: 3.984,17 m<sup>2</sup>.

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Thành phần	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người
<b>I</b>	<b>ĐẤT QUY HOẠCH NHÓM Ở</b>	<b>148.096,10</b>	<b>100,00</b>	<b>49,37</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhà ở</b>	<b>85.167,72</b>	<b>57,51</b>	<b>28,39</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	62.921,51	42,49	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	5.168,00	3,49	
1.3	Đất nhà ở xã hội (chung cư)	17.078,21	11,53	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng - Dịch vụ</b>	<b>4.851,20</b>	<b>3,28</b>	<b>1,62</b>
2.1	Đất giáo dục	1.925,20	1,30	
2.2	Đất công trình TMDV	2.926,00	1,98	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>9.346,35</b>	<b>6,31</b>	<b>3,12</b>
3.1	Đất công viên cây xanh	7.157,90	4,83	
3.2	Đất cây xanh vườn hoa	2.188,45	1,48	
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>48.183,23</b>	<b>32,53</b>	<b>16,06</b>
<b>5</b>	<b>Đất trạm XLNT</b>	<b>547,60</b>	<b>0,37</b>	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI NHÓM Ở</b>	<b>3.984,17</b>		
1	Đất quy hoạch đường sắt	1.040,68		
2	Đất giao thông hành lang đường liên ấp ở phía Bắc	2.305,47		
3	Đất giao thông hành lang Quốc lộ 13	283,02		
4	Đất cây xanh cách ly	355,00	0,24	
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT</b>	<b>152.080,27</b>		

**6. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:**

**6.1. Đất nhà ở:** Tổng diện tích là 85.167,72 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 57,51%, đạt chỉ tiêu 28,39 m<sup>2</sup>/người. Loại hình nhà ở là nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự và nhà ở xã hội, trong đó:

*a) Nhà ở liền kề (gồm 44 ô đất, ký hiệu chi tiết trong bản vẽ):*

Tổng diện tích là 62.921,51 m<sup>2</sup> với 577 căn có:

- Diện tích lô đất: 97,7 - 193,7 m<sup>2</sup> (theo bảng phân lô chi tiết).
- Mật độ xây dựng tối đa: 80% (theo bảng phân lô chi tiết).
- Hệ số sử dụng đất: 2,9 - 3,6 lần (theo bảng phân lô chi tiết).
- Tầng cao: 4 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 16,5m.
- + Cốt nền: +0,3m -:- 0,45m tính từ cốt vỉa hè.

- + Chiều cao tầng 1: 3,9m.
- + Chiều cao các tầng trên: 3,2m - 3,4m.
- + Ban công được phép đưa ra tối đa 1,2m.
- Khoảng lùi trước: 2,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sau: 2,0 m.

*b) Nhà ở biệt thự (ký hiệu: BT):*

Tổng diện tích là 5.168,00 m<sup>2</sup> với 32 căn có:

- Diện tích lô đất: 160 - 172 m<sup>2</sup> (theo bảng phân lô chi tiết).
- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần.
- Tầng cao: 3 tầng.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 16,5m.
- + Cốt nền: +0,3m :- 0,45m tính từ cốt vỉa hè.
- + Chiều cao tầng 1: 3,9m.
- + Chiều cao các tầng trên: 3,2m - 3,4m.
- + Ban công được phép đưa ra tối đa 1,2m.
- Khoảng lùi trước: 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sau: 2,0 m.

*c) Nhà ở xã hội:* Tuân thủ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

Loại hình nhà ở dạng chung cư (ký hiệu: CC-1). Tổng diện tích là 17.078,21 m<sup>2</sup>, có:

- Tầng cao: 4 :- 6 tầng (chưa bao gồm tầng hầm).
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Chiều cao tầng 1: 4,0m.
- Chiều cao các tầng trên: 3,4m.
- Cốt nền: +0,3m :- 0,45m tính từ cốt vỉa hè.
- Chỉ giới xây dựng: 6m (so với chỉ giới đường đỏ).

- Trong khu đất xây dựng bố trí sân vườn và bãi đỗ xe; tỷ lệ đất trồng cây xanh > 20%; tổ chức đường nội bộ > 4m xung quanh chân công trình để đảm bảo phòng cháy chữa cháy; để đảm bảo thông thoáng và vệ sinh môi trường đô thị cần chừa diện tích trống để lấy sáng và thông gió.

## **6.2. Các công trình công cộng - công trình dịch vụ đô thị:**

Tổng diện tích là 4.851,20m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 3,28%, đạt chỉ tiêu 1,62 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

a) *Đất giáo dục: Trường Mầm non (ký hiệu ô đất MN)*

- Diện tích đất: 1.925,20 m<sup>2</sup>.
- Khoảng lùi: 6,0 m (so với chỉ giới đường đỏ).
- Mật độ xây dựng: 40%.
- Tầng cao: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 14 m.
- + Chiều cao tầng 1: 4 - 6m.
- + Chiều cao tầng 2-3: 3,6 - 3,9m.
- + Chiều cao mái: 3m.
- + Cốt nền: +0,3m -:- 0,45m tính từ cốt vỉa hè.

b) *Đất công trình thương mại - dịch vụ (ký hiệu: TM):*

- Diện tích đất: 2.926,00 m<sup>2</sup>.
- Khoảng lùi: 4,0 m (so với chỉ giới đường đỏ).
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 3 lần.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 22 m.
- + Chiều cao tầng 1: 4m - 6m.
- + Chiều cao tầng 2-5: 3,6 - 4m.
- + Cốt nền: +0,3m -:- 0,45m tính từ cốt vỉa hè.

**6.3. Đất cây xanh công viên:** Tổng diện tích là 9.346,35 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 6,31%, đạt chỉ tiêu 3,12 m<sup>2</sup>/người.

## **7. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:**

**7.1. Đất giao thông:** Tổng diện tích đất giao thông 48.183,23 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 32,53%, đạt 16,06 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

a) *Đường giao thông:* Diện tích đường giao thông là 47.498,71 m<sup>2</sup>.

b) *Bãi xe: Ký hiệu BX*

- Diện tích lô đất: 684,52 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 5%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05 lần.

- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao tối đa: 5m.
- Khoảng lùi: 2m (so với chỉ giới đường đỏ).

### **7.2. Trạm xử lý nước thải: Ký hiệu XLNT**

- Diện tích lô đất: 547,60 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 60%.
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 0,6$  lần.
- Tầng cao : 1 tầng.
- Chiều cao tối đa: 5m.
- Khoảng lùi: 2m (so với chỉ giới đường đỏ).

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

- Tổ chức 3 trục đường giao thông kết nối chính của khu dân cư với đường QL.13 ở phía Đông (Đường số 1) lộ giới 20m và (Đường số 12) lộ giới 24m, (Đường số 11) lộ giới 13m kết nối đường liên ấp ở phía Bắc, đây là các trục giao thông tiếp cận chính, đồng thời là trục không gian cảnh quan của khu dân cư. Tại điểm cuối của trục đường số 12 tổ chức công viên cây xanh (điểm nhấn về cảnh quan) tạo ra không gian mở rộng thoáng cho nội khu khu ở.

- Tổ chức một trục giao thông cảnh quan chính (Đường số 3) tại trung tâm khu dân cư, hai bên trục đường này bố trí các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, kết thúc ở trục đường này được bố trí công viên cảnh quan và khu chung cư (các công trình có khối tích và mức độ giao tiếp nhiều), các dãy phố thương mại dịch vụ tạo không gian cho các trục chính này, nhằm thu hút hoạt động mua sắm, giao lưu kinh tế và giao tiếp cộng đồng.

- Bố trí cụm chung cư dạng ở hộ gia đình có tầng cao 6 tầng, kết hợp cây xanh, sân vườn. Tạo ra sự khác biệt về không gian, đồng thời làm thay đổi bộ mặt kiến trúc cho khu dân cư cũng như trên trục đường này.

- Tổ chức khu công viên cây xanh kết hợp với sân chơi trẻ em, sân thể thao, vườn hoa. Tạo ra không gian xanh (không gian mở) tại khu vực trung tâm, phá vỡ sự cứng nhắc khô khan đơn điệu của các khối bê tông, làm thay đổi nhịp điệu không gian và cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Tổ chức các cụm dân cư, với ba loại hình nhà ở chủ yếu, khác nhau về mật độ xây dựng, về tầng cao, về đường sá và sân vườn, kết hợp bố trí cài xen các công trình thương mại, dịch vụ, công cộng, tạo sự đa dạng, không những đáp ứng về nhu cầu sử dụng mà còn là nhu cầu thẩm mỹ về mặt không gian, kiến trúc cảnh quan.

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

### **9.1. Quy hoạch giao thông:**

Mạng lưới đường được quy hoạch dạng ô cờ, đây là kiểu mạng lưới đường có các ưu điểm: Thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuận tiện, tổ chức giao thông đơn giản; đảm bảo an toàn giao thông và tạo điều kiện thuận lợi để bố trí các loại công trình

công cộng, nhà ở. Vì khu dự án có quy mô và tính chất tương đương nhóm ở trong đô thị. Do đó, mạng lưới đường giao thông được xác định là giao thông cấp nội bộ, đồng thời căn cứ theo Bảng 2.17: Quy định về các loại đường trong đô thị - Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể các đường như sau:

Stt	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)					Diện tích (m <sup>2</sup> )
				Mặt đường	Via hè trái	Via hè phải	Phân cách	Lộ giới	
1	Đường Số 1	1-1	119,00	6.0x2	4	4	-	20	2.380,00
2	Đường Số 7	1A-1A	94,00	9	-	4	-	13	1.222,00
3	Đường Số 8	1B-1B	112,00	9	4	-	-	13	1.456,00
4	Đường Số 12	2-2	275,84	12	6	6	-	24	6.620,16
5	Đường Số 3	2-2	438,50	12	6	6	-	24	10.524,00
6	Đường Số 2		540						
	+ Đoạn từ đường Số 1 đến đường Số 8	1C-1C	50,00	12	3	-	-	15	600,00
	+ Đoạn từ đường Số 8 đến đường Số 6	4-4	490,00	7	3	3	-	13	6.370,00
7	Đường Số 4		474,5						
	+ Đoạn từ đường Số 12 đến đường Số 8	4-4 4A-4A 6-6	438,50	7	3	3	-	13	5.700,50
	+ Đoạn từ đường Số 8 đến đường Số 7	1F-1F	36,00	11,5	6	-	-	17,50	630,00
8	Đường Số 5	1D-1D	216,00	7	3	-	-	10	2.160,00
9	Đường Số 6		604						
	+ Đoạn từ đường Số 4 đến đường Số 10; đoạn từ đường Số 5 đến đường Số 2	4-4 5-5 6-6	354,00	7	3	3	-	13	4.602,00
	+ Đoạn từ đường Số 10 đến đường Số 5	1E-1E	250,00	7	3	-	-	10	2.500,00
10	Đường Số 9	4-4	113,00	7	3	3	-	13	1.469,00
11	Đường Số 10	4-4 6-6	166,00	7	3	3	-	13	2.158,00
12	Đường Số 11	4-4	123,35	7	3	3	-	13	1.603,55
13	Bãi xe	-	-	-	-	-	-	-	684,52
14	Bù trừ giao lộ								2.628,81
	<b>TỔNG</b>		<b>3.276,19</b>						<b>48.050,92</b>

*Kết cấu đường:*

- Mặt đường: Thảm bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng (đối với đường nội bộ).
- Via hè: Kết cấu via hè lát gạch Terazzo, kết hợp với dải cây xanh dọc theo via hè.

**9.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

*a) Quy hoạch san nền:*

- Cao độ không chế nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập lụt, không bị ảnh hưởng của mưa lũ, đồng thời vẫn giữ được cảnh quan thiên nhiên, tránh đào đắp nhiều và tạo điều kiện thoát nước tốt.

- Cao độ san nền thấp nhất đảm bảo thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa được tính toán với cao độ hiện hữu trên Quốc lộ 13 và đường bê tông hiện hữu phía Tây bắc khu dân cư.

- Khu vực dự kiến xây dựng Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER có địa hình thuận lợi cho xây dựng, cao độ lớn nhất 78,81m (phía Tây Nam), nhỏ nhất 74,92m (Đông Nam), hướng dốc địa hình rõ ràng từ Tây sang Đông, chỉ có phần diện tích nhỏ phía Tây Bắc dốc ngược lên phía Bắc xuống đường bê tông hiện hữu.

- Phương án san nền : Bám sát địa hình tự nhiên, hướng dốc địa hình xuống QL.13, đường bê tông hiện hữu.

*b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:*

- Giải pháp thoát nước mưa cho Khu Dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER được thiết kế là hệ thống riêng với nước thải sinh hoạt. Toàn khu được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước. Hướng thoát nước xuống cống thoát nước dự kiến trên tuyến đường QL.13 theo quy hoạch chung đô thị Chơn Thành được phê duyệt, riêng phần diện tích nhỏ lưu vực phía Tây Bắc thoát qua đường bê tông hiện hữu xuống suối Tàu Ô.

- Khẩu độ: Cống tròn từ D800 ÷ D1500mm, sử dụng các đốt cống đúc sẵn có chiều dài theo nhà sản xuất; Mỗi nối cống tròn thoát nước mưa bằng vữa xi măng M100 trám ngoài miệng loe và Joint cao su nối cống BTCT.

- Móng cống: Các đoạn cống tròn đi dưới via hè dùng gối đúc sẵn bằng BTCT, cứ 1 đốt cống dùng 2 gối đúc sẵn, cống và gối cống nằm trên lớp lót đá 0x4; Các đoạn cống tròn băng qua đường dùng móng liền bằng Bê tông đá 1x2, M200 đổ tại chỗ, nền trên lớp lót đá 0x4. Đắp đất trên lưng cống bằng đất đắp nền đường, độ chặt  $K \geq 0,95$ .

- Hồ ga đỡ tại chỗ: Lót móng hồ ga dùng đá 0x4, dày 10cm; Hồ ga đỡ tại chỗ bằng Bê tông M250, chiều sâu  $H < 3,0m$  hoặc Bê tông cốt thép M250, chiều sâu  $H > 3,0m$ , tùy theo khẩu độ cống

### **9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn nước cấp cho Khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên Quốc lộ 13 phía trước khu quy hoạch.

- Mạng lưới phân phối:

+ Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng vòng để đảm bảo cấp nước đến các lô đất. Ống cấp nước chính dùng ống D150, D100 dẫn nước từ đồng hồ nước phân phối đến các lô đất và được đặt ngầm dọc các trục đường chính. Từ các ống chính này chuyển tiếp đến các ống D50 để dẫn nước cấp đến từng cụm dân cư.

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $Q_{cc} = 10$  (l/s) cho một đám cháy theo TCVN 2622:1995. Số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1.

+ Các trụ cứu hỏa D100 được lắp đặt với khoảng cách giữa 2 trụ khoảng 150m. Tổng cộng có 12 trụ cứu hỏa.

+ Ống cấp nước dự kiến dùng ống HDPE, đặt ngầm trong đất với độ sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh là 0,6m, ống cấp nước nằm trên vỉa hè đường. Trên mạng lưới bố trí các thiết bị van xả khí và xả bùn, van khóa, các van chò để cấp nước cho từng hộ gia đình, những vị trí ống đổi hướng bố trí thêm co tê để đảm bảo vận tốc nước chảy.

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt khoảng  $500\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ .

### **9.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải:  $400\text{ m}^3/\text{ng.đêm}$  (100% nước sinh hoạt và nước phục vụ công cộng).

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước thải riêng:

+ Ống nước thải sử dụng ống cống HDPE, cống thoát nước thải được bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc hai bên đường, song song với cống nước mưa.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh là 0,7m.

+ Móng cống: Đệm cát dưới đáy cống dày 20cm, đắp đất nền đường trên lưng cống với  $K \geq 0,95$ .

+ Hồ ga đổ tại chỗ: Tại các vị trí nút giao có trên 2 cống đổ vào, tại các vị trí góc ngoặt; Lót móng hồ ga dùng đá 0x4, dày 10cm; Hồ ga đổ tại chỗ làm bằng bê tông M250, chiều sâu  $H < 3,0\text{m}$  hoặc Bê tông cốt thép M250, chiều sâu  $H > 3,0\text{m}$ .

- Khu quy hoạch có xây dựng Trạm xử lý nước thải có công suất  $400\text{ m}^3/\text{ng.đêm}$  để xử lý nước thải đạt yêu cầu tại Cột A, QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối thoát ra cống nước mưa chung. Trạm xử lý nước thải được xây dựng với công nghệ kín, được đặt ngầm đảm bảo cảnh quan, khoảng cách và vệ sinh môi trường với khu dân cư.

*b) Vệ sinh môi trường:*

- Tổng khối lượng Chất thải rắn phát sinh khoảng 2,7~3,0 tấn/ng.đêm, tiêu chuẩn 0,9 kg/người/ng.đêm.

- Quy hoạch thu gom chất thải: Tổ chức mạng lưới thu gom chất thải rắn cho các công trình công cộng và khu dân cư, tại các công trình công cộng bố trí các thùng đựng rác để thu gom. Các điểm dân cư chất thải rắn được thu gom bằng xe đẩy tay sau đó vận chuyển đến điểm tập kết. Hàng tuần sẽ có xe chuyên chở rác thu gom tại các điểm tập kết, chất thải được phân loại ngay từ nguồn, rác hữu cơ và rác vô cơ, chất thải rắn được đưa đến nhà máy của tỉnh phân loại và tái chế và xử lý của đô thị.

**9.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu trên tuyến đường QL.13 từ trạm 110/22kV Minh Hưng đến Trạm biến áp T1-22/0,4KV trong khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu cấp điện toàn khu khoảng 2456 kVA.

*a) Đường dây trung thế 22kV xây dựng mới:*

- Đường điện mới được xây dựng theo tiêu chuẩn đi ngầm, tuyến cáp ngầm được xây dựng mới từ vị trí đầu nối trên Quốc lộ 13 đến trạm biến áp T1 trong khu quy hoạch và từ trạm biến áp T1 đến các trạm biến áp phân phối để cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Cáp điện trung thế dùng cáp ngầm 3 pha 24kV, ruột đồng, cách điện XLPE, có màn chắn kim loại đồng làm dây trung tính, vỏ bằng PVC, bọc giáp, ký hiệu CXV/SEHH/DATA, cáp ngầm trung thế được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE gân xoắn và chôn trực tiếp trong mương cáp.

*b) Trạm biến áp phân phối:* Trạm biến áp, điện áp 22/0,4kV - Tiêu chuẩn Amorphous; loại ngầm trong dầu, làm mát tự nhiên, loại trạm ngoài trời, đặt trên trụ thép, đặt trong trạm hợp bộ (trạm kiot).

*c) Đường dây hạ áp:* Đường điện mới được xây dựng theo tiêu chuẩn 3 pha 4 dây, đầu nối từ TBA. Tại vị trí đầu nối, đường dây hạ áp chia ra nhiều hướng để cấp điện. Đường dây phân phối hạ thế dùng cáp ngầm ruột đồng 3 pha bọc cách điện XLPE/PVC, 0,6/1kV. Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE gân xoắn và chôn trực tiếp trong mương cáp.

*d) Hệ thống chiếu sáng:*

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ các trạm biến áp cấp đến tủ điện chiếu sáng. Từ tủ điện chiếu sáng cấp đến các đèn chiếu sáng đường phố.

- Đèn chiếu sáng giao thông: Nhằm đảm bảo tiết kiệm năng lượng và độ bền sử dụng cao, hệ thống được định hướng sử dụng loại đèn tiết kiệm năng lượng, dùng đèn LED có công suất từ 100W/220V - 150W/220V tiết kiệm điện và thân thiện với môi trường.

+ Dùng tủ điều khiển chiếu sáng tự động kết hợp điều khiển bằng tay, nhằm để tăng tính linh động và đảm bảo trong quá trình khai thác và vận hành.

+ Sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA-0,6/1kV tiết diện từ 10mm<sup>2</sup> đến 25mm<sup>2</sup> luôn trong ống nhựa xoắn HDPE chôn ngầm dưới vỉa hè (dưới lòng đường) bằng mương đào tái lập taluy.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

### **9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Nhu cầu thuê bao cho dự án: 2.877 thuê bao.

- Nguồn và phương pháp thiết kế:

+ Từ Bưu cục thị xã Chợ Thành có các tuyến cáp quang trên tuyến đường Quốc lộ 13, từ đây sẽ đấu nối với bộ truy nhập thuê bao số và cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang đưa tới các tầng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

+ Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

## **10. Đánh giá môi trường chiến lược**

### *a) Đánh giá ảnh hưởng đến môi trường của phương án quy hoạch*

- Khu công cộng gồm: Tác động đến môi trường chủ yếu là chất thải rắn và nước thải, chất thải rắn và nước thải cần được thu gom và xử lý. Đây là khu vực cần có biện pháp kiểm soát môi trường sau quy hoạch nhằm giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Khu vực cây xanh, mặt nước, cây xanh TĐTT: Đây là khu vực sẽ cải thiện chất lượng môi trường, cũng như tạo cảnh quan đẹp cho khu vực.

- Khu dân cư mới: Mật độ dân cư cao, thải ra 1 lượng nước thải và chất thải rắn sinh hoạt rất lớn gây ô nhiễm đến môi trường của khu vực. Đây là khu vực cần kiểm soát ô nhiễm môi trường.

### *b) Các vấn đề môi trường cơ bản đã được giải quyết trong đồ án quy hoạch*

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Thiết lập quy hoạch sử dụng đất dựa trên cấu trúc không gian và yêu cầu phát triển của khu vực lập quy hoạch.

+ Thiết lập hệ thống mạng lưới phương tiện giao thông tạo mối liên hệ giữa các khu chức năng trung tâm và kết nối thuận tiện tới các khu vực khác.

+ Xây dựng mới các khu cây xanh và bảo tồn các khu cây xanh hiện trạng đảm bảo chức năng môi trường và sinh thái.

+ Đảm bảo diện tích đất hợp lý dành cho hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch san nền và thoát nước mặt:

+ Quy hoạch san nền: Bảo vệ cảnh quan môi trường, tránh sạt lở và ảnh hưởng môi trường đảm bảo khu quy hoạch phát triển bền vững.

+ Thoát nước mặt: Đảm bảo thoát nước nhanh nhất và hiệu quả nhất. Hệ thống thoát nước hoạt động theo hình thức tự chảy giúp khu vực không bị ngập úng.

- Cấp nước sạch: Quy hoạch cấp nước đảm bảo cung cấp nước theo tiêu chuẩn tính toán của đồ án quy hoạch.

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

+ Quy hoạch thoát nước bản theo định hướng bảo vệ môi trường.

+ Quy hoạch quản lý chất thải rắn theo hướng bền vững.

- Rác thải được xe chuyên dùng vận chuyển trực tiếp đến khu xử lý tập trung.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Quản lý đô thị: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

3. Giao UBND phường Minh Hưng: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

4. Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng có trách nhiệm:

- Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện các kiến nghị theo Báo cáo thẩm định số 49/BC.KQTĐ-QLĐT ngày 14/6/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đất Mới Minh Hưng - VEGA CENTER, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

**Điều 4.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã; Chủ tịch UBND phường Minh Hưng; Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- TT. Thị ủy, TT. HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT. UBND thị xã;
- LĐVP, CV Lịch, Lãnh;
- Lưu: VT, Phòng QLĐT (8b).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT.CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Hoài Pha**