

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
huyện lỵ Đồng Phú đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1379/TTr-SXD ngày 15/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Đồng Phú, với các nội dung như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Do thay đổi định hướng phát triển kinh tế - xã hội, thay đổi các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển của đô thị như vai trò, các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, động lực phát triển, quy mô dân số làm đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, thu hút đầu tư, tạo động lực phát triển mang tính đột phá; kết nối các cơ sở kinh tế trong vùng; khẳng định vai trò, chức năng là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục, an ninh, quốc phòng... của huyện Đồng Phú.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích

a) Phạm vi ranh giới:

Ranh giới khu vực lập quy hoạch tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường điện 500kV và đất còn lại của thị trấn Tân Phú.
- Phía Tây: giáp đất Cao su của nông trường
- Phía Nam: giáp xã Tân Tiến.



- Phía Bắc: giáp thị xã Đồng Xoài

b) Quy mô diện tích: khoảng 1.053ha.

3. Tính chất và quy mô dân số

a) Tính chất:

- Là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Đồng Phú.

- Là cửa ngõ giao thương quan trọng kết nối thị xã Đồng Xoài với các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh.

b) Quy mô dân số:

- Đến năm 2020: Khoảng 20.000 - 22.000 người.

- Đến năm 2030: Khoảng 50.000 người.

4. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

4.1. Đất dân dụng

Giai đoạn đầu (đến năm 2020) dự kiến đất dân dụng sẽ được quy hoạch lên 424,3ha, giai đoạn sau (đến năm 2030) quy hoạch khoảng 646,5ha chiếm 61,37% diện tích quy hoạch. Trong đó:

a) Đất đơn vị ở:

- Giai đoạn đầu quy hoạch 332,2ha.

- Giai đoạn sau đến năm 2030 sẽ tăng lên 504,9ha.

b) Đất công cộng: Đất công cộng cấp đô thị chiếm 6,7ha. Giai đoạn sau đất công cộng sẽ được tăng lên 11,66ha, chiếm 1,11% diện tích khu quy hoạch.

c) Đất giáo dục: Đất giáo dục hiện có 5,33ha. Giai đoạn đầu, diện tích này sẽ không thay đổi. Giai đoạn sau tăng lên 8,28ha chiếm 0,79%.

d) Đất cây xanh đô thị:

- Đất cây xanh hiện có 6,28ha. Giai đoạn đầu quỹ đất này không thay đổi. Giai đoạn sau sẽ tăng lên 12,93ha chiếm 1,28%.

- Đất trung tâm thể dục thể thao 5,02ha.

e) Đất giao thông:

- Đất giao thông đô thị hiện có 55,52ha. Giai đoạn đầu sẽ tăng lên 62,0ha; trong đó mở rộng một số tuyến đường hiện hữu, xây dựng thêm một số đường mới trong khu dân cư hiện hữu và khu vực có quỹ đất phát triển đợt đầu.

- Trong giai đoạn sau, đất giao thông quy hoạch 103,68ha.

4.2. Nhóm đất ngoài dân dụng:

a) Đất công nghiệp kho tàng: Đất công nghiệp chiếm diện tích 171,86ha.

b) Đất cơ sở đào tạo: Diện tích đất này có khoảng 29,10ha, chiếm 0,58% diện tích khu quy hoạch. Khuyến khích các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng các dự án tại khu quy hoạch để đào tạo ngoài công lập.

c) Đất cơ quan: Đất cơ quan có 19,19ha, chiếm 1,82% diện tích khu quy hoạch.

d) Đất công trình y tế: Đất công trình y tế gồm Bệnh viện đa khoa huyện Đồng Phú và Trung tâm y tế huyện có diện tích khoảng 2,9ha, chiếm 0,28% diện tích khu quy hoạch. Trong tương lai, khuyến khích kêu gọi thêm các dự án xây dựng bệnh viện theo hình thức xã hội hóa.

e) Đất du lịch: Đất du lịch có diện tích 8,1ha, chiếm 0,77% diện tích quy hoạch.

f) Đất tôn giáo tín ngưỡng: Đất tôn giáo tín ngưỡng có 1,02ha, chiếm 0,1%.

g) Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Ngoài đất hiện hữu xây dựng nhà máy nước, trạm bảo vệ đập 0,7ha; đất hạ tầng bổ sung thêm 0,1ha, giai đoạn sau làm trạm bơm chuyển bậc cho hệ thống thoát nước thải và bổ sung khu xử lý nước thải đặt ven hồ Đồng Ca.

- Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 0,96ha.

h) Đất cây xanh ngoài khu dân dụng:

- Diện tích đất cây xanh chuyên đề du lịch dài hạn khoảng 54,8ha.

- Đất cây xanh cách ly: 5,51ha

i) Đất quốc phòng:

Đất Ban chỉ huy quân sự huyện và đất Công an huyện Đồng Phú giữ nguyên là 6,37ha.

4.3. Đất khác

a) Đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp giai đoạn đầu còn lại trong khu quy hoạch là 249,8ha. Giai đoạn sau không còn đất nông nghiệp.

b) Mặt nước: Đất mặt nước có diện tích 65,01ha chiếm 6,26%

4.4. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Thành phần đất đai	Hiện trạng (m ²)	Diện tích năm 2020 (m ²)	Diện tích năm 2030 (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG	3.390.757	4.242.981	6.465.022	61,37
1	Đất các khu ở	2.602.109	3.389.566	5.049.217	47,93
2	Đất công cộng	66.976	66.976	116.598	1,11
3	Đất giáo dục	53.309	53.309	82.776	0,79
4	Giao thông đô thị	555.208	619.975	1.036.779	9,84
5	Đất cây xanh Thể dục TT	113.155	113.155	179.652	1,71

	<i>Đất trung tâm TDTT</i>	50.304	50.304	50.304	0,48
	<i>Cây xanh đô thị</i>	62.851	62.851	129.348	1,23
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	2.527.140	3.134.158	3.410.117	32,37
1	Đất công nghiệp kho tàng	1.840.684	1.718.595	1.718.595	16,31
2	Đất đào tạo	60.956	60.956	291.036	2,76
3	Đất cơ quan	191.897	191.897	191.897	1,82
4	Đất trung tâm Y tế	29.013	29.013	29.013	0,28
5	Đất du lịch	81.012	81.012	81.012	0,77
6	Đất giao thông đối ngoại	187.560	369.151	369.151	3,5
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	10.246	10.246	10.246	0,1
8	Đất đầu nối Hạ tầng kỹ thuật	6.964	6.494	9.585	0,09
9	Đất cây xanh	55.124	603.110	645.899	6,13
	<i>Đất cây xanh chuyên đề du lịch, ven suối</i>	-	547.986	547.986	5,2
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>	55.124	55.124	97.913	0,93
10	Đất an ninh quốc phòng	63.683	63.683	63.683	0,6
III	ĐẤT KHÁC	4.616.504	3.157.261	659.262	6,26
1	Đất nông nghiệp	3.957.242	2.497.999	-	0
2	Mặt nước	659.262	659.262	659.262	6,26
CỘNG		10.534.400	10.534.400	10.534.400	100

5. Định hướng phát triển hạ tầng

5.1. Giao thông

a) Giao thông chính theo hướng Bắc - Nam:

- Đường DT.741 là đường giao thông đối ngoại chính của đô thị huyện lỵ Đồng Phú, có lộ giới:

+ Đoạn nội ô thị trấn qua trung tâm hành chính (đường Cách Mạng Tháng Tám): lộ giới 30m; trong đó: mặt đường rộng 19m (bao gồm dải phân cách), vỉa hè rộng 5,5mx2.

+ Đoạn ngoài ranh giới quy hoạch: Lộ giới 60m.

- Đường Phú Riêng Đò: lộ giới 30m; trong đó: lòng đường rộng 18m, dải phân cách 1m, vỉa hè 5,5mx2.

- Đường Tôn Đức Thắng: lộ giới 23m; trong đó: lòng đường rộng 11m, hè mỗi bên rộng 6m.

b) Giao thông chính theo hướng Đông Tây:

- Đường Nguyễn Tất Thành: lộ giới 39m; trong đó: lòng đường rộng 2x10,5m, dải phân cách giữa rộng 6m, vỉa hè 6mx2.

- Các đường liên khu vực, đường chính khu vực và đường khu vực song song với đường Nguyễn Tất Thành chia huyện lỵ Đồng Phú theo dạng ô bàn cờ, thuận tiện cho giao thông.

c) Các tuyến đường liên khu vực và đường chính khu vực:

- Đường Phạm Ngọc Thạch phía Nam sẽ trở thành đường chính khu vực với lộ giới 23m, trong đó lòng đường rộng 11m, vỉa hè 6mx2.

- Các tuyến đường: Ngô quyền, Trần Phú, Âu Cơ, Lạc Long Quân có lộ giới 23m, trong đó lòng đường rộng 11m, vỉa hè 6mx2.

- Đường Hùng Vương: lộ giới đường 17m; trong đó: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 4mx2.

d) Các tuyến đường khu vực: Đường khu vực có lộ giới 16m trở lên, bao gồm các tuyến sau:

- Các đường: Âu Cơ, Lý Tự Trọng, Lê Duẩn, Trường Chinh, Nguyễn Văn Linh, Nguyễn Hữu Thọ: lộ giới 17m; trong đó: lòng đường rộng 7m, vỉa hè 5mx2.

- Đường vào khu vực hồ Đồng Ca: lộ giới 17m; trong đó: lòng đường rộng 9m, vỉa hè 4mx2.

5.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) San nền:

- Giải pháp san nền là san nền cục bộ từng ô đất, cao độ tim đường lấy bằng cao độ tự nhiên chênh lệch 0,3-0,5m. Chỉ san lấp một số khu vực trũng.

- Cốt thiết kế thấp nhất là 73,6m ven bờ hồ Bàu Cọp.

- Cốt thiết kế cao nhất là 94,6m.

b) Thoát nước mưa:

Lấy đường Cách Mạng Tháng Tám làm đường phân lưu cho hai hướng thoát nước mưa, hướng Đông về suối Rạt; hướng Tây về suối Giai và hồ Bàu Cọp.

c) Quy hoạch cấp nước.

- Nhu cầu dùng nước: khoảng 6.800m³/ngày đêm.

- Nguồn nước quy hoạch:

+ Giai đoạn đầu: Nguồn nước của nhà máy hồ Bàu Cọp.

+ Về lâu dài: sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Đồng Xoài.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước được sử dụng là mạng vòng để đảm bảo cấp nước đến các lô đất.

d) Quy hoạch cấp điện.

- Công suất điện yêu cầu:

+ Đến năm 2020: 58.800kW.

+ Đến năm 2030: 77.400kW.

- Định hướng quy hoạch nguồn điện:



Nguồn cấp điện do thị trấn huyện lỵ Đồng Phú là nguồn điện lưới quốc gia, qua các đường dây trung thế 22kV từ trạm biến thế trung gian 110/22kV Đồng Xoài tới.

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

- Nhà máy xử lý nước thải:

+ Nước thải sinh hoạt: giai đoạn đầu được xử lý bằng giếng thấm, hầm tự hoại. Về lâu dài xây dựng nhà máy xử lý nước thải đô thị đặt về phía Nam cạnh hồ Đồng Ca để xử lý nước thải sinh hoạt đô thị

+ Nước thải tại các Khu công nghiệp: Xây dựng nhà máy xử lý nước thải riêng cho khu công nghiệp xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Quy hoạch về rác thải:

+ Lượng rác thải trung bình: 50 tấn rác thải/ngày.

+ Rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển đưa về khu xử lý theo quy hoạch.

- Quy hoạch về nghĩa trang: Quy hoạch nghĩa trang nhân dân tại xã Tân Hưng cách trung tâm huyện khoảng 10km, với quy mô 28ha.

6. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a) Chương trình quy hoạch:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung huyện lỵ Đồng Phú được duyệt cần tiếp tục thực hiện chương trình quy hoạch bao gồm:

- Công khai quy hoạch chung xây dựng

- Lập quy hoạch chi tiết đô thị nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung.

b) Chương trình xây dựng các khu chức năng đô thị:

- Thu hút đầu tư phát triển trong khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

- Thu hút để lấp đầy nhà ở và công trình công cộng, cây xanh sân vườn của dự án đầu tư xây dựng các khu dân cư, trung tâm thương mại đã được phê duyệt trên địa bàn.

- Hoàn thiện trung tâm huyện trên cơ sở cải tạo, nâng cấp một số công trình đang khai thác. Xây dựng các công trình đã có chủ trương xây dựng.

- Trên cơ sở các quy hoạch chi tiết, hướng dẫn người dân thực hiện công tác xây dựng trong các khu hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.

- Phát triển cơ sở dịch vụ đô thị.

c) Các chương trình xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị:

Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị nhất là hệ thống đường, vỉa hè, thoát nước mưa...

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung huyện lỵ huyện Đồng Phú.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND huyện Đồng Phú:

- Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Đồng Phú theo đúng quy định.

- Tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch chung xây dựng theo quy định.


2. Sở Xây dựng hướng dẫn UBND huyện Đồng Phú tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch. Tổng hợp các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện trình UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú 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:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 4;
- LĐVP, P. KT;
- Lưu: VT. (Trung) _{Đ.}

10. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
XÂY DỰNG THỊ TRẤN HUYỆN LÝ ĐỒNG PHÚ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Bình Phước)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về quản lý hoạt động xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ Đồng Phú đã được phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước; các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng trên địa bàn thị trấn huyện lỵ huyện Đồng Phú.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

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

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Điều 4. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

1. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị được xác định trên bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan và bảng sau:

TT	Ký hiệu ô	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
0	ĐVO	307.947,17	1-7	50-80%
1	HH	993.815,07	1-7	50-80%
2	HH	171.899,79	1-7	50-80%
3	HH	487.061,28	1-7	50-80%
4	HH	79.161,13	1-7	50-80%
5	HH	90.628,58	1-7	50-80%
6	HH	125.456,84	1-7	50-80%
7	HH	186.409,65	1-7	50-80%
8	ĐVO	75.783,21	1-7	50-80%
9	ĐVO	53.725,67	1-7	50-80%
10	ĐVO	43.928,50	1-7	50-80%
11	HH	85.691,12	1-7	50-80%
12	ĐVO	184.760,45	1-7	50-80%
13	ĐVO	13.910,16	1-7	50-80%
14	HH	54.880,90	1-7	40-80%
15	HH	184.925,27	1-7	50-80%
16	ĐVO	35.766,82	1-7	50-80%
17	HH	118.027,65	1-7	50-80%
18	HH	139.240,00	1-7	50-80%
19	HH	133.949,47	1-7	50-80%
20	ĐVO	54.870,36	1-7	50-80%
21	ĐVO	8.575,37	1-7	50-80%
22	HH	196.409,77	1-7	50-80%
23	HH	85.514,38	1-7	50-80%
24	HH	65.349,21	1-7	50-80%
25	ĐVO	60.079,38	1-7	40-80%
26	HH	123.387,80	1-7	50-80%
27	ĐVO	53.301,85	1-7	50-80%

28	ĐVO	18.281,59	1-7	50-80%
29	HH	48.982,75	1-7	50-80%
30	HH	116.528,38	1-7	40-80%
31	ĐVO	42.331,56	1-7	50-80%
32	ĐVO	37.684,06	1-7	50-80%
33	HH	134.496,59	1-7	50-80%
34	ĐVO	30.523,36	1-7	40-80%
36	ĐVO	86.456,82	1-7	20-30%
37	HH	278.468,81	1-7	40-80%
39	ĐVO	10.009,89	1-7	50-80%
40	ĐVO	10.844,41	1-7	40-80%
41	ĐVO	11.293,50	3-7	50-80%
42	HH	72.356,73	1-7	50-80%
43	ĐVO	12.102,33	1-7	50-80%
44	HH	27.317,00	1-7	50-80%
45	HH	26.912,32	1-7	50-80%
46	HH	23.713,87	1-7	40-80%
47	HH	23.785,89	1-7	40-80%
48	HH	26.834,65	1-7	40-80%
50	ĐVO	11.256,10	1-7	40-80%
51	ĐVO	10.927,14	1-7	40-80%
52	ĐVO	9.752,43	1-7	40-80%
53	ĐVO	6.459,85	1-7	50-80%
54	HH	40.885,00	1-7	50-80%
55	ĐVO	50.455,10	1-7	50-80%
56	ĐVO	36.197,52	1-7	50-80%
57	HH	103.156,58	1-7	50-80%
58	HH	93.302,03	1-7	50-80%
59	ĐVO	96.925,28	1-7	50-80%
60	ĐVO	48.268,50	1-7	50-80%
61	HH	225.407,25	1-7	50-80%
62	ĐVO	72.011,22	1-7	50-80%
63	HH	87.283,33	1-7	50-80%

67	ĐVO	76.208,00	1-7	2030%
68	ĐVO	70.820,35	1-7	50-80%
69	HH	131.770,12	1-7	50-80%
70	ĐVO	82.468,51	1-7	40-80%
71	HH	86.336,64	1-7	40-80%
72	ĐVO	73.344,09	1-7	40-80%
73	ĐVO	50.465,38	1-7	50-80%
74	ĐVO	53.021,76	1-7	50-80%
75	ĐVO	64.869,35	1-7	50-80%
76	HH	77.186,19	1-7	50-80%
77	ĐVO	37.990,35	1-7	50-80%
78	ĐVO	38.061,00	1-7	50-80%
79	ĐVO	43.007,00	1-7	50-80%
80	ĐVO	60.751,65	1-7	50-80%
81	ĐVO	60.367,76	1-7	40-80%
82	HH	51.538,63	1-7	50-80%
83	ĐVO	46.831,48	1-7	50-80%
84	ĐVO	27.751,69	1-7	50-80%
85	HH	14.540,54	1-7	50-80%
86	HH	60.676,66	1-7	50-80%
87	ĐVO	3.353,60	1-7	50-80%
88	ĐVO	32.249,20	1-7	40-80%
89	ĐVO	53.241,60	1-7	50-80%
90	ĐVO	5.386,00	1-7	50-80%
91	HH	49.271,76	1-7	50-80%
92	HH	71.338,63	1-7	50-80%
93	ĐVO	8.395,20	1-7	50-80%
94	ĐVO	36.281,00	1-7	50-80%
98	ĐVO	41.418,96	1-7	50-80%
99	ĐVO	77.338,22	1-7	50-80%

2. Đối với các lô đất hỗn hợp trong đó có các loại đất khác nhau: Tỷ lệ về mật độ, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất như bảng sau:

Thứ tự	Tính chất ô	Mật độ xây dựng trung bình (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)
01	Đất ở	≤80	1-7
02	Đất công trình công cộng	≤40	1-7
03	Đất giáo dục	≤40	1-4
04	Đất công viên, cây xanh	≤20	≤2
05	Đất công nghiệp - kho vận	≤50	1-4
06	Đất thương mại - dịch vụ	≤60	1-7
07	Đất cơ quan	≤60	1-7
08	Đất y tế	≤40	1-7
09	Đất văn hóa, TDTT	≤40	1-7
10	Đất du lịch	≤60	1-7
11	Đất du lịch sinh thái	≤40	1-7
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	≤40	1-2
13	Đất quốc phòng an ninh	≤40	1-4
14	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	≤60	1-4
15	Đất cây xanh cách ly	≤5	0
16	Đất nông nghiệp	0	0
17	Mặt nước	0	0

3. Đối với các khu vực cũ trong đô thị các lô đất công cộng được quy định như sau:

- Khi quy hoạch cải tạo phải ưu tiên tối đa cho việc bố trí các công trình phúc lợi công cộng. Quy mô các công trình phúc lợi công cộng như: trường học phải đảm bảo quy định; vườn hoa, sân chơi công cộng trong đơn vị ở phải đảm bảo >2m²/người, trong bán kính phục vụ tối đa là 500m.

- Trừ các công trình giáo dục phải đảm bảo chuẩn quốc gia theo quy định, chỉ tiêu sử dụng đất các loại công trình khác trong các khu vực quy hoạch cải tạo được phép giảm và tối thiểu phải đạt 50% so với các chỉ tiêu sử dụng đất tương ứng của các khu vực xây dựng mới.

- Một số công trình tạo điểm nhấn kiến trúc, hoặc một số công trình khác có nhu cầu xây dựng mật độ cao và tầng cao hơn theo Khoản 1 và Khoản 2 Điều này phải xin phép cấp thẩm quyền phê duyệt (trừ khu vực hồ Bàu Cọp). Các công trình xây dựng cao tầng phải tuân thủ tiêu chuẩn quy hoạch QCXDVN 01:2008/BXD.

4. Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo phải đáp ứng các quy định sau:

- Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là $25m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố.

- Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là $50m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m.

- Ưu tiên về tầng cao và mật độ xây dựng đối với các trường hợp phối kết các lô đất nhỏ.

- Các trường hợp đặc biệt trong quá trình giải tỏa để xây dựng đô thị, áp dụng theo các quy định hiện hành có liên quan.

5. Đối với các khu đô thị mới:

- Diện tích các lô đất được xác định theo các quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

1. Quản lý chung

- Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị phải tuân thủ Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian kiến trúc đô thị.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải phù hợp với quy định có liên quan.

- Đẩy mạnh phủ kín quy hoạch chi tiết theo quy định; tiến hành thiết kế đô thị tại một số khu vực quan trọng như quảng trường hành chính, khu vực xung quanh hoa viên tượng đài thị trấn Tân Phú, trục đường ĐT 741.

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc đối với các công trình khác trong đô thị.

2. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đô thị hiện hữu

- Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân

thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị đã được chính quyền đô thị xác định quản lý, cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông.

- Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ (trừ các khu đất, lô đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt); tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

3. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đô thị mới

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

4. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực hồ Bàu Cọp

- Không gian hồ Bàu Cọp phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng về cảnh quan vốn có của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính được xác định trên bản đồ đường đỏ và chỉ giới xây dựng của hồ sơ “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ Đồng Phú tới năm 2020, tầm nhìn sau năm 2030”.

- Cao độ xây dựng không chế trong quy hoạch này là nền tự nhiên. Một số khu vực cục bộ có quy mô nhỏ có thể san gạt cục bộ nhưng không làm thay đổi cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Điều 7. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

1. Khu vực cấm xây dựng công trình kiên cố là các khu vực theo quy định sau đây:

- Khu vực có độ dốc địa hình lớn hơn 15 độ.
- Khu vực mặt nước sông suối, hồ, đập.
- Trong trường hợp có nhu cầu xây dựng, nhà đầu tư phải có thiết kế và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

2. Phạm vi bảo vệ công trình.

- Phạm vi bảo vệ bờ hồ Bàu Cọp là 5-10m.
- Phạm vi bảo vệ giao thông tuân thủ Luật Giao thông đường bộ năm 2008.
- Phạm vi hành lang bảo vệ và an toàn trạm và lưới điện thực hiện theo quy định của ngành điện lực.

3. Hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Hành lang an toàn chống cháy nổ tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06-2010/BXD.
- Khoảng cách an toàn các công trình hạ tầng ngầm đô thị phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

Điều 8. Quy định đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường, quảng trường.

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hoà, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

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

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

Điều 9. Quy định đối với cảnh quan công viên, cây xanh, cảnh quan nhân tạo

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Cây cỏ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh... phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

Điều 10. Quy định đối với cảnh quan tự nhiên

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...), đặc biệt là khu vực hồ Bàu Cọp.

Điều 11. Quy định đối với tổ hợp kiến trúc đô thị

Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong đô thị có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng và kỹ thuật giữa các hạng mục công trình, khi xây dựng mới phải đảm bảo:

- Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

- Khoảng lùi của công trình phải phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và các quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Khuyến khích tăng khoảng lùi, tạo không gian, tăng diện tích cây xanh, giảm mật độ xây dựng.

- Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Điều 12. Quy định quản lý quy hoạch hạ tầng giao thông

- Các đường tỉnh lộ đi qua đô thị phải được quản lý kết hợp đường tỉnh lộ và trục giao thông chính đô thị.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết

và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

Điều 13. Quy định đối với công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Cơ quan quản lý nhà nước cùng công ty điện lực có biện pháp cải tạo hoặc xây dựng mới thay thế các trạm biến thế ảnh hưởng đến mỹ quan, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong đô thị phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Trạm bán xăng, dầu, trạm cung cấp hơi đốt phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt; hình thức, màu sắc công trình đảm bảo mỹ quan, có khoảng cách hợp lý và an toàn so với khu dân cư hoặc nơi tập trung đông người.

Điều 14. Quy định đối với công trình cấp nước đô thị

Nguồn nước cấp đô thị lấy từ hồ Bàu Cọp, về lâu dài có thể sử dụng thêm nguồn cấp nước từ nhà máy nước Đồng Xoài. Phải giữ gìn môi trường của hồ Bàu Cọp đảm bảo cung cấp nước an toàn, sạch cho người dân và các hoạt động sản xuất, kinh doanh khác.

Điều 15. Quy định đối với công trình thoát nước, vệ sinh đô thị

- Thoát nước thải giai đoạn đầu sử dụng hệ thống tự hoại, giếng thăm đạt tiêu chuẩn. Về lâu dài cần xây dựng hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải cho đô thị.

- Bảo đảm hành lang chỉ giới bảo vệ sông, suối, kênh, rạch theo quy định.

- Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị 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.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 16. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- 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.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Phân công trách nhiệm.

1. Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ Đồng Phú để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Làm đầu mối phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải định kỳ hàng năm cập nhật đầy đủ các dự án triển khai theo nội dung của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ Đồng Phú, làm cơ sở quản lý, đánh giá tiến độ thực hiện.

- Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan... trong phạm vi quy hoạch; chủ trì phối hợp với các ngành chức năng, UBND thị trấn Tân Phú kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng và các hoạt động xây dựng liên quan đến điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ Đồng Phú.

- Quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Sở Xây dựng.

- Giúp Ủy ban nhân dân UBND tỉnh quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

- Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú.

Điều 18. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp.