

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh
quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày
17/6/2020;*

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

*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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

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

*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 Công văn số 2171/SXD-QLN ngày 03/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh
Bình Phước về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục lấy ý kiến chuyên môn và ý kiến
thống nhất trước khi phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng trên địa
bàn tỉnh;*

*Căn cứ Công văn số 167/SXD-QHKT ngày 16/01/2023 của Sở Xây dựng
tỉnh Bình Phước về việc góp ý đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC
xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;*

*Căn cứ Công văn số 168/SGTVT-HTGT ngày 20/02/2023 của Sở Giao
thông Vận tải tỉnh Bình Phước về việc ý kiến đối với lộ giới, mặt cắt ngang chi
tiết đường ĐT.760B đi qua địa bàn xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng;*

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 12/01/2010 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2541/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu đồ án quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định ngày 15/5/2023 để cho ý kiến thống nhất thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Theo Công văn số 35 /KQTD-KTHT ngày 19 / 5 /2023 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc thông báo kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 33 /TTr-KTHT ngày 22/ 5 /2023,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước với các nội dung chủ yếu như sau:

I. Tổng quan:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

2. Quy mô điều chỉnh quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha).

3. Tính chất khu vực quy hoạch:

- Là khu vực trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục của xã Đak Nhou.
- Là khu vực được quy hoạch đầu tư hạ tầng đồng bộ phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

II. Nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

1. Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Vị trí: Thuộc thôn Thống Nhất, xã Đak Nhou (khu vực trung tâm xã Đak Nhou), vị trí nằm trên đường ĐT.760B cách ĐT.760 khoảng 6,5km về phía Tây.
- Giới hạn của khu đất như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp đường ĐT.760B
 - + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.
 - + Phía Đông: Giáp suối, đường giao thông, dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.
 - + Phía Tây: Giáp dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.

2. Lý do và sự cần thiết:

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhou năm 2019 đã được phê duyệt và bắt đầu triển khai thực hiện theo quy hoạch. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, đầu tư xây dựng các hạng mục bên trong gặp phải các vấn đề về đền bù, giải tỏa tại khu vực trung tâm hành chính xã. Khu vực điều chỉnh quy hoạch cũng có sự thay đổi lớn về hiện trạng hạ tầng cũng như định hướng về lộ giới đường ĐT.760B.

- Ngoài ra, trong bối cảnh phát triển mới của xã, phát sinh nhu cầu mở rộng quy mô quy hoạch khu trung tâm hành chính xã Đak Nhou sang phía Tây - Nam nhằm phát triển thêm quỹ đất ở, công trình công cộng, công viên,... và định hướng kết nối cũng như hình thành khung giao thông thông suốt cho khu vực trung tâm hành chính.

- Do đó, để phục vụ nhu cầu quản lý và đầu tư xây dựng trong những năm sắp tới, việc rà soát thực hiện điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước là hết sức cần thiết. Ngoài ra, để phục vụ nhu cầu lập điều chỉnh quy hoạch đồ án cần thực hiện khảo sát và rà soát lại bản đồ đo đạc địa hình theo hiện trạng mới nhất hiện nay để có cơ sở chính xác nhất phục vụ công tác điều chỉnh quy hoạch sát với thực tế hiện nay.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Tạo điều kiện phát triển kinh tế, văn hóa và xã hội cho Trung tâm hành chính xã Đak Nhou và các khu vực lân cận.

- Phục vụ công tác quản lý và đầu tư xây dựng tại địa phương trong giai đoạn sắp tới.

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

- Quy mô dân số dung nạp tối đa: Khoảng 1.000 – 2.000 người

- Đồ án áp dụng quy mô dân số: 1.500 người.

Bảng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến

Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích lập quy hoạch khoảng	ha	22,59
2	Quy mô dân số dự kiến	người	1.000 – 2.000
3	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		
3.1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥ 25
3.2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 5
3.3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5
3.4	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥ 2
4	Mật độ xây dựng từng khu vực		
4.1	Mật độ xây dựng công trình công cộng	%	≤ 40
4.2	Mật độ xây dựng công trình TMDV	%	≤ 60
4.3	Mật độ xây dựng công trình nhà ở	%	60 - 90
5	Tầng cao tối đa toàn khu khoảng	tầng	3

6	Khoảng lùi tối thiểu các công trình và ranh quy hoạch	m	Tuân thủ theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD và quy định về an toàn PCCC
---	---	---	---

Bảng quy định về quy mô tối thiểu của các công trình công cộng, dịch vụ

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a. Trường, điểm trường mầm non - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	50 chỗ/1 000 dân	12 m ² /chỗ	1 km 2 km
b. Trường, điểm trường tiểu học - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	65 chỗ/1 000 dân	10 m ² /chỗ	1 km 2 km
c. Trường trung học	55 chỗ/1 000 dân	10 m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1 000 m ² /trạm	
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a. Nhà văn hóa		1 000 m ² /công trình	
b. Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c. Thư viện		200 m ² /công trình	
d. Hội trường		100 chỗ/công trình	
e. Cụm công trình, sân bãi thể thao		5 000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a. Chợ	1 chợ/xã	1 500 m ²	
b. Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
CHÚ THÍCH 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;			
CHÚ THÍCH 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.			

* Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước: khoảng 120 l/người/ngày đêm.
- Thoát và thu gom nước thải: Thu gom 80% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thu gom CTR:
 - + 0,8 kg/người.ng.đêm.
 - + Tỷ lệ thu gom đạt $\geq 90\%$ lượng rác thải.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Dân dụng: 1.000kwh/ng/năm.
 - + Công trình công cộng, dịch vụ: 30% dân dụng.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha) với quy mô dân số 1.500 người, được quy hoạch như sau:

Bảng quy hoạch sử dụng đất khu vực

Stt	Tên đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tự cải tạo	127.238,94	56,3
2	Đất ở tái định cư hiện hữu	10.772,74	4,8
3	Đất ở quy hoạch mới	7.918,33	3,5
4	Đất hành chính	6.735,59	3,0
5	Đất y tế	2.442,45	1,1
6	Đất CTCC khác	3.979,73	1,8
7	Đất trường học	23.052,85	10,2
8	Đất cây xanh	3.010,22	1,3
9	Đất giao thông	40.745,59	18,0
Tổng		225.896,44	100,0

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Tên đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Tổng diện tích sàn
1	NCT-STT	Đất ở tự cải tạo	127.238,94	56,3				230.630
1.1	NCT-01	Nhà ở tự cải tạo	13.851,32		60	3	1,8	24.932
1.2	NCT-02	Nhà ở tự cải tạo	607,81		60	3	1,8	1.094
1.3	NCT-03	Nhà ở tự cải tạo	1.700,56		60	3	1,8	3.061
1.4	NCT-04	Nhà ở tự cải tạo	33.012,62		60	3	1,8	59.423
1.5	NCT-05	Nhà ở tự cải tạo	11.570,91		60	3	1,8	20.828
1.6	NCT-06	Nhà ở tự cải tạo	7.457,86		60	3	1,8	13.424

1.7	NCT-07	Nhà ở tự cải tạo	12.013,37		60	3	1,8	21.624
1.8	NCT-08	Nhà ở tự cải tạo	8.526,39		60	3	1,8	15.348
1.9	NCT-09	Nhà ở tự cải tạo	10.196,03		60	3	1,8	18.353
1.10	NCT-10	Nhà ở tự cải tạo	25.635,49		60	3	1,8	46.144
1.11	NCT-11	Nhà ở tự cải tạo	498,06		80	3	2,4	1.195
1.12	NCT-12	Nhà ở tự cải tạo	2.168,52		80	3	2,4	5.204
2	TĐC-STT	Đất ở tái định cư hiện hữu (TĐC)	10.772,74	4,8				25.855
2.1	TĐC-01	Nhà ở TĐC hiện hữu	2.697,95		80	3	2,4	6.475
2.2	TĐC-02	Nhà ở TĐC hiện hữu	5.642,22		80	3	2,4	13.541
2.3	TĐC-03	Nhà ở TĐC hiện hữu	2.432,57		80	3	2,4	5.838
3	OQH-STT	Đất ở quy hoạch mới	7.918,33	3,5				19.004
3.1	OQH-01	Nhà ở quy hoạch mới	5.036,48		80	3	2,4	12.088
3.2	OQH-02	Nhà ở quy hoạch mới	2.881,85		80	3	2,4	6.916
4	HC	Đất hành chính	6.735,59	3,0				8.083
4.1	HC-01	UBND xã	4.190,37		40	3	1,2	5.028
4.2	HC-02	Công an xã	2.545,22		40	3	1,2	3.054
5	YT	Đất y tế	2.442,45	1,1	40	3	1,2	2.931
6	CC-STT	Đất CTCC khác	3.979,73	1,8				4.420
6.1	CC-01	Bưu điện	663,15		40	3	1,2	796
6.2	CC-02	Nhà bia tưởng niệm	445,04		40	1	0,4	178
6.3	CC-03	Trung tâm VH-TDTT	2.871,54		40	3	1,2	3.446
7	TH-STT	Đất trường học	23.052,85	10,2				23.351
7.1	TH-01	Trường mẫu giáo	10.782,11		40	2	0,8	8.626
7.2	TH-02	Trường tiểu học	12.270,74		40	3	1,2	14.725
8	CX	Đất cây xanh	3.010,22	1,3	5	1	0,05	151
8.1.	CX-01	Công viên	579,12					
8.2	CX-02	Công viên trung tâm xã	2.431,10					
9		Đất giao thông	40.745,59	18,0				
Tổng			225.896,44	100,0				314.425

6. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch và cập nhật:

Bảng so sánh số liệu giữa đồ án điều chỉnh và đồ án phê duyệt năm 2019
(Theo Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện)

Stt	Tên đất		Diện tích (m ²)			Tỷ lệ PA đạt được (%)
	Theo QĐPD số: 534/QĐ-UBND	Theo điều chỉnh	Theo QĐPD số: 534/QĐ-UBND	Theo điều chỉnh	Chênh lệch	
1	Đất dân tự cải tạo	Đất ở tự cải tạo	5.014,00	127.238,94	+122.224,94	56,3
2	Đất tái định cư	Đất ở tái định cư hiện	18.000,00	10.772,74	-7.227,26	4,8

		hữu				
3	Đất ở	Đất ở quy hoạch mới	14.962,00	7.918,33	-7.043,67	3,5
4	UBND xã, công an & xã đội, hội trường, khối đoàn thể	Đất hành chính	14.502,00	6.735,59	-7.766,41	3,0
5	Trạm viễn thông,	Đất y tế	6.173,00	2.442,45	+249,18	1,1
6	tượng đài, y tế, nhà văn hóa	Đất CTCC khác		3.979,73		1,8
7	Trường tiểu học, mẫu giáo	Đất trường học	22.676,00	23.052,85	+376,85	10,2
8	Đất dự trữ	Đất cây xanh	547,00	3.010,22	+2.463,22	1,3
9	Đất giao thông	Đất giao thông	10.847,00	40.745,59	+29.898,59	18,0
	Tổng		92.721,00	225.896,44	+133.175,44	100,0

6.1. Về cập nhật các lần điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

* Các nội dung chính dự kiến điều chỉnh so với Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhau, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước như sau:

- Điều chỉnh về diện tích quy hoạch: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha) tăng thêm khoảng 13,32ha so với đồ án phê duyệt năm 2019. Phần mở rộng chủ yếu về phía Tây - Nam đồ án quy hoạch trước đây.

- Tăng quy mô quỹ đất ở nhằm tạo không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực trung tâm xã hiện hữu và thúc đẩy kinh tế xã hội xã Đak Nhau. Bỏ quy hoạch đất ở tái định cư khu vực đất phía Đông đường số 2 do khó khăn trong việc thu hồi đất.

- Bổ sung quy hoạch các công trình công cộng như: Công an xã, hoa viên trung tâm, trung tâm văn hóa - thể thao xã,...

- Điều chỉnh vị trí và quy mô một số công trình như: UBND xã (chuyển UBND xã qua Trường tiểu học Đak Nhau hiện nay), Trường tiểu học Đak Nhau (hủy bỏ quy hoạch mở rộng Trường tiểu học Đak Nhau theo quy hoạch trước đây), quy hoạch mới tại khu vực mở rộng quy hoạch phía Tây - Nam.

- Bố trí khu đất Công an xã tại vị trí UBND xã hiện hữu, cạnh trạm y tế và Nhà bia tưởng niệm, đối diện vị trí UBND xã mới qua trục đường số 1.

- Bố trí đất Trung tâm văn hóa - thể thao xã tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 3.

- Vườn hoa bố trí tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 1, tiếp giáp khu đất bố trí Công an xã.

- Công viên trung tâm xã bố trí tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 1, đối diện Trường Tiểu học Đak Nhau dự kiến.

- Bổ sung quy hoạch một số quỹ đất nhà ở thương phẩm trên quỹ đất công (Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ, UBND xã hiện nay) sau khi di dời nhằm tạo nguồn kinh phí tái đầu tư và có quỹ nhà ở mới đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Về giao thông: Cập nhật lộ giới quy hoạch tuyến đường ĐT.760B đi qua khu vực, đề xuất khung giao thông cho khu vực trung tâm hành chính xã hiện hữu và mở rộng như sau:

+ Cập nhật tuyến đường số 1 đã đầu tư xây dựng, nối dài tuyến đường số 2 kết nối xuống khu vực mở rộng phía Tây - Nam.

+ Kết nối khu vực TTHC với tuyến đường thôn Thống Nhất phía Tây bằng 2 điểm đầu nối tại đường số 4 và số 6.

+ Quy hoạch tuyến đường nhóm nhà ở phía Nam Trường Mẫu giáo Hoa Hồng hiện nay (đường số 11) nhằm tách biệt đất ở với đất trường học, tạo sự kết nối và cải tạo được mạng thoát nước mưa hiện hữu của khu vực.

+ Quy hoạch đường số 2 và đường số 6 với lộ giới 15m (mặt đường 8m, vỉa hè 3,5m mỗi bên) trở thành trục chính của khu vực quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại được tổ chức thuận tiện có vai trò kết nối các khu chức năng chính của dự án và khu vực xung quanh, đảm bảo sự lưu thông liên mạch và vận hành giao thông hiệu quả.

+ Đường tỉnh: ĐT.760B, mặt đường 30m, vỉa hè 5mx2, dải phân cách giữa 2m, lộ giới 42m (xem mặt cắt 1-1). Là trục chính Đông - Tây của xã Đak Nhau, nằm phía Bắc khu vực quy hoạch (tiếp giáp khu quy hoạch) kết nối xã Đường 10.

+ Đường huyện: ĐH.Thọ Sơn – Đak Nhau, lộ giới quy hoạch 30m (theo định hướng quy hoạch giao thông huyện). Là trục chính dự kiến nâng cấp từ đường Đak Xuyên 3 hiện hữu, nằm phía Đông khu vực quy hoạch (tiếp giáp khu quy hoạch) kết nối với xã Thọ Sơn đi QL14.

- Giao thông đối nội: Cấu trúc mạng lưới giao thông nội bộ được tổ chức trên cơ sở bám sát ý đồ tổ chức phân khu chức năng và không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giải quyết tối ưu nhu cầu lưu thông và tiếp cận các khu chức năng trong dự án. Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân di chuyển.

+ Đường nội bộ: Đường số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, mặt đường 7-9m, vỉa hè 3m-4mx2, lộ giới 13-17m.

+ Đường nhóm nhà ở: Đường số 11, đường số 12, mặt đường 6m, vỉa hè 2mx2, lộ giới 10m.

- Khoảng lùi công trình: Về tổng thể khoảng lùi công trình tuân thủ theo QCVN 01/2021/BXD khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng

đường (giới hạn bởi các đường chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19÷<22	19÷<28	≥28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

6.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc địa hình để giải quyết thoát nước. Giải pháp thiết kế nền chủ yếu dựa vào san lấp cục bộ, cao độ thiết kế lấy phù hợp với địa hình tự nhiên để hạn chế đào đắp.

- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công $T = 2$ năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn D600mm đến D1.000mm.

* Thoát nước mặt:

- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế, một phần sẽ được gom về các tuyến công thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó dẫn ra suối hiện hữu.

- Tổ chức hệ thống công thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông, đối với các trục giao thông chính tổ chức công hai bên đường, đối với các tuyến giao thông nội bộ 1 mái dốc, bố trí công một bên đường.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành 3 lưu vực thoát nước nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => giảm khẩu độ đường kính.

- Về giải pháp bố trí tuyến công: Kiến nghị bố trí công thoát nước mưa dưới vỉa hè, chọn độ sâu chôn công ban đầu từ 0,5÷0,7m. Công dùng loại công bê tông ly tâm chịu lực H30 với các đoạn qua đường và H10 đối với đoạn nằm dưới vỉa hè.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q_{tb}=300 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn cấp nước: Đề xuất xây dựng mới một trạm cấp nước ngầm ở khu lân cận từ nguồn nước mặt hồ Đắc Liên để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân khu vực trung tâm xã.

- Trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến ống cấp nước chính là Ø100 và các tuyến nhánh Ø63 cung cấp cho các công trình. Mạng lưới cấp nước được

thiết kế kết hợp giữa mạng vòng và mạng cắt, đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục và ổn định.

- Các công trình dịch vụ công cộng có quy mô lớn, khuyến khích xây dựng bể chứa và trạm bơm cục bộ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy theo nhu cầu riêng (phụ thuộc vào tính chất và quy mô công trình).

6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

a. Cấp điện:

- Tổng công suất điện khu quy hoạch khoảng: 2.398 kW. Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là từ lưới điện quốc gia lưới điện qua tuyến 22/15kV lấy từ trạm Bù Đăng 22/15/0.4 kV.

- Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại, cải tạo nâng công suất và nâng cấp lên điện áp 22kV, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường. Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Về sau, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm.

b. Chiếu sáng: Thực hiện xây dựng mới và nâng cấp hệ thống chiếu sáng theo việc quy hoạch và mở rộng lộ giới đường giao thông.

- Các tuyến đường: Tuyến đèn đường được đi chung trên tuyến trụ hạ thế, sử dụng cáp ABC. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium, 220V-150/250W, ánh sáng màu vàng cam, hoặc đèn LED đặt trên trụ, cao cách mặt đường 7 mét, khoảng cách trung bình 30 mét dọc theo đường.

c. Thông tin liên lạc: Từ tổng đài Bưu điện huyện Bù Đăng có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua đường ĐT.760B vào khu quy hoạch.

6.6. Quy hoạch thoát nước bẩn, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Quy hoạch thoát nước bẩn:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 210 m³/ngày.

- Xây dựng hệ thống thoát nước chung nước mưa và nước thải cho các điểm dân cư. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý tại công trình bằng bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống thoát nước. Tận dụng các ao, bàu trong xã để làm điểm thoát nước.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom của khu quy hoạch khoảng 1,20 tấn/ngày.

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho các nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về trạm trung chuyển rác của xã.

c. Nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang tập trung với diện tích 3ha đặt tại thôn Thống Nhất, xã Đak Nhau.

6.7. Quy hoạch phân lô khu vực UBND xã hiện hữu:

Sau khi di dời UBND xã hiện nay qua vị trí mới. Khu vực được định hướng tổ chức phân lô đất ở, quy hoạch thêm tuyến nhóm nhà ở đường số 12 đi qua. Các lô đất có diện tích tối thiểu 150m², bề ngang tối thiểu 6m. Chi tiết về quy mô và kích thước các lô đất xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bảng thống kê.

6.8. Quy hoạch phân lô khu vực Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ:

Trường Mẫu giáo Hoa Hồng hiện đã được đầu tư xây dựng mới tại vị trí ngã 3 đường số 1 và số 2. Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ được định hướng phân lô đất đấu giá tạo nguồn thu cho địa phương. Các lô đất có diện tích tối thiểu 150m², bề ngang tối thiểu 6m. Chi tiết về quy mô và kích thước các lô đất xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bảng thống kê.

7. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

7.1. Tổ chức không gian cảnh quan toàn khu:

* Tổng thể cảnh quan được phân thành 3 khu vực:

- Khu vực 1: Là khu vực trung tâm hành chính xã Đak Nhau. Cảnh quan khu vực tổ chức theo các tiêu chí tạo sự mạch lạc trong không gian, khai thác tầm nhìn và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Định hướng tổ chức cụ thể như sau:

+ Di dời UBND xã qua vị trí Trường Tiểu học Đak Nhau hiện nay, tổ chức các hạng mục chức năng của UBND xã theo hướng tập trung, cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Khu vực UBND xã hiện nay tổ chức phân lô thành đất ở đấu giá tạo nguồn thu cho địa phương, tạo thành khu phố thương mại với 2 dãy đấu lưng tiếp cận 3 tuyến đường (đường số 1, 2 và 12) gia tăng hoạt động cho khu vực trung tâm; dành một phần diện tích để xây dựng hoa viên (trước UBND xã dự kiến) gắn kết với nhà bia tưởng niệm tạo tầm nhìn và cảnh quan cho khu vực nhà bia, khai thác góc nhìn từ ngã 3 (đường số 1 và số 2); một phần nhỏ diện tích còn lại mở rộng khuôn viên trạm y tế. Mật độ xây dựng và tầng cao được quy định cụ thể từng lô đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

+ Chinh trang các công trình công cộng hiện hữu (Trường MG Hoa Hồng, Bưu điện xã) theo hướng bổ sung các hạng mục chức năng cần thiết.

+ Quy hoạch bổ sung các công trình: Công an xã, Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao xã Đak Nhau. Ưu tiên tổ chức tại các vị trí ngã 3 các tuyến đường, mặt tiền đường số 1 và số 2.

+ Lộ giới các tuyến đường mở rộng đồng nhất, tổ chức vỉa hè, trồng cây xanh và hạ tầng đồng bộ. Quy hoạch đường số 2 và đường số 6 với lộ giới 15m

(mặt đường 8m, vỉa hè 3,5m mỗi bên) trở thành trục chính của khu vực quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng khu vực định hướng trung bình, kiểm soát chặt chẽ khoảng lùi so với các tuyến đường và ranh đất các bên. Tầng cao khu vực quy hoạch tối đa 3 tầng.

- Khu vực 2: Là khu vực mở rộng phía Nam. Cảnh quan khu vực tổ chức theo các tiêu chí tạo sự mạch lạc trong không gian, lấy công trình Trường Tiểu học Đak Nhou mới làm trọng tâm. Định hướng tổ chức cụ thể như sau:

+ Trường Tiểu học Đak Nhou được quy hoạch mới quy mô khoảng 12.270,74m², bốn mặt tiếp giáp đường giao thông định hướng lộ giới 13 - 15m. Hướng tiếp cận chính từ 2 hướng (khu vực UBND xã và từ đường thôn Thống Nhất) thông qua đường số 2 và số 6. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng.

+ Các nhóm nhà ở xung quanh định hướng theo hướng tự cải tạo, khuyến khích theo hình thức nhà vườn, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ. Mật độ xây dựng gồm các nhóm nhà ở tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Giao thông tổ chức theo hình thức hướng tâm, lấy Trường Tiểu học Đak Nhou làm trọng tâm. Lộ giới các tuyến đường quy hoạch 13-15m, tổ chức vỉa hè, trồng cây xanh và hạ tầng đồng bộ.

- Khu vực 3: Là khu vực nhóm nhà ở tái định cư và hiện hữu tự cải tạo phía Bắc. Là khu vực chủ yếu cập nhật theo điều chỉnh quy hoạch kỳ trước, có cập nhật điều chỉnh lộ giới mở rộng đường ĐT.760B và cập nhật định hướng nâng cấp đường Đak Xuyên 3 thành đường huyện ĐH.Thọ Sơn - Đak Nhou. Mật độ xây dựng các nhóm nhà ở tối đa 80%, tầng cao 3 tầng.

7.2. Tổ chức cảnh quan và kết nối các khu vực:

- Các khu vực được kết nối với nhau thông qua các tuyến giao thông chính như: ĐT.760B, đường số 1, đường số 2, đường số 6,...

- Định hướng tổ chức vỉa hè đường giao thông tối thiểu 3m, nhằm có khoảng cách tối thiểu để bố trí hạ tầng, tiện ích công cộng và trồng cây xanh vỉa hè, tạo điều kiện thích hợp khuyến khích gia tăng đi bộ tại khu vực quy hoạch.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để thực hiện quản lý quy hoạch, thực hiện quy hoạch theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù

Đảng, tỉnh Bình Phước; quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch đảm bảo quy định.

2. Các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định; lập kế hoạch thực hiện các nội dung có liên quan để thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

3. Giao các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình để cùng phối hợp với UBND huyện thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định.

Điều 4. Quyết định này thay thế Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 12/01/2010 của UBND huyện Bù Đăng và Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện Bù Đăng.

Điều 5. Các Ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi Trường; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; Chủ tịch UBND xã Đak Nhou và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 5;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Trần Thanh Hòa

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou

huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2023
của UBND huyện Bù Đăng)

CHƯƠNG I.

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất đai; xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện Bù Đăng phê duyệt.

2. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư; thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường ... theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước và theo chỉ đạo của UBND huyện Bù Đăng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan quản lý xây dựng, đất đai, chính quyền địa phương theo phân cấp căn cứ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TTHC xã Đak Nhou, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Thuộc thôn Thống Nhất, xã Đak Nhou (khu vực trung tâm xã Đak Nhou), vị trí nằm trên đường ĐT.760B cách ĐT.760 khoảng 6,5km về phía Tây.

- Giới hạn của khu đất như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường ĐT.760B

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp suối, đường giao thông, dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.

+ Phía Tây: Giáp dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.

2. Quy mô diện tích khu đất: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha) và được phân thành các khu chức năng với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Quy mô dân số dung nạp tối đa: Khoảng 1.000 – 2.000 người

- Đồ án áp dụng quy mô dân số: 1.500 người.

Bảng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến



Stt	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích lập quy hoạch khoảng	ha	22,59
2	Quy mô dân số dự kiến	người	1.000 – 2.000
3	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		
3.1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥ 25
3.2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥ 5
3.3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5
3.4	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥ 2
4	Mật độ xây dựng từng khu vực		
4.1	Mật độ xây dựng công trình công cộng	%	≤ 40
4.2	Mật độ xây dựng công trình TMDV	%	≤ 60
4.3	Mật độ xây dựng công trình nhà ở	%	60 - 90
5	Tầng cao tối đa toàn khu khoảng	tầng	3
6	Khoảng lùi tối thiểu các công trình và ranh quy hoạch	m	Tuân thủ theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD và quy định về an toàn PCCC

Bảng quy định về quy mô tối thiểu của các công trình công cộng, dịch vụ

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a. Trường, điểm trường mầm non - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	50 chỗ/1 000 dân	12 m ² /chỗ	1 km 2 km
b. Trường, điểm trường tiểu học - Vùng đồng bằng: - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa:	65 chỗ/1 000 dân	10 m ² /chỗ	1 km 2 km
c. Trường trung học	55 chỗ/1 000 dân	10 m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500 m ² /trạm 1 000 m ² /trạm	
3. Văn hóa, thể thao công cộng ⁽¹⁾			
a. Nhà văn hóa		1 000 m ² /công trình	
b. Phòng truyền thống		200 m ² /công trình	
c. Thư viện		200 m ² /công trình	

d. Hội trường		100 chỗ/công trình	
e. Cụm công trình, sân bãi thể thao		5 000 m ² /cụm	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ ⁽²⁾			
a. Chợ	1 chợ/xã	1 500 m ²	
b. Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300 m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập Internet)	1 điểm/xã	150 m ² /điểm	
<i>CHÚ THÍCH 1: Các hạng mục văn hóa, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;</i>			
<i>CHÚ THÍCH 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.</i>			

* Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước: khoảng 120 l/người/ngày đêm.
- Thoát và thu gom nước thải: Thu gom 80% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thu gom CTR:
 - + 0,8 kg/người.ng.đêm.
 - + Tỷ lệ thu gom đạt $\geq 90\%$ lượng rác thải.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Dân dụng: 1.000kwh/ng/năm.
 - + Công trình công cộng, dịch vụ: 30% dân dụng.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha) với quy mô dân số 1.500 người, được quy hoạch như sau:

Bảng quy hoạch sử dụng đất khu vực

Stt	Tên đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở tự cải tạo	127.238,94	56,3
2	Đất ở tái định cư hiện hữu	10.772,74	4,8
3	Đất ở quy hoạch mới	7.918,33	3,5
4	Đất hành chính	6.735,59	3,0
5	Đất y tế	2.442,45	1,1
6	Đất CTCC khác	3.979,73	1,8
7	Đất trường học	23.052,85	10,2
8	Đất cây xanh	3.010,22	1,3
9	Đất giao thông	40.745,59	18,0
Tổng		225.896,44	100,0

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Tên đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Tổng diện tích sàn
1	NCT-STT	Đất ở tự cải tạo	127.238,94	56,3				230.630
1.1	NCT-01	Nhà ở tự cải tạo	13.851,32		60	3	1,8	24.932
1.2	NCT-02	Nhà ở tự cải tạo	607,81		60	3	1,8	1.094
1.3	NCT-03	Nhà ở tự cải tạo	1.700,56		60	3	1,8	3.061
1.4	NCT-04	Nhà ở tự cải tạo	33.012,62		60	3	1,8	59.423
1.5	NCT-05	Nhà ở tự cải tạo	11.570,91		60	3	1,8	20.828
1.6	NCT-06	Nhà ở tự cải tạo	7.457,86		60	3	1,8	13.424
1.7	NCT-07	Nhà ở tự cải tạo	12.013,37		60	3	1,8	21.624
1.8	NCT-08	Nhà ở tự cải tạo	8.526,39		60	3	1,8	15.348
1.9	NCT-09	Nhà ở tự cải tạo	10.196,03		60	3	1,8	18.353
1.10	NCT-10	Nhà ở tự cải tạo	25.635,49		60	3	1,8	46.144
1.11	NCT-11	Nhà ở tự cải tạo	498,06		80	3	2,4	1.195
1.12	NCT-12	Nhà ở tự cải tạo	2.168,52		80	3	2,4	5.204
2	TĐC-STT	Đất ở tái định cư hiện hữu (TĐC)	10.772,74	4,8				25.855
2.1	TĐC-01	Nhà ở TĐC hiện hữu	2.697,95		80	3	2,4	6.475
2.2	TĐC-02	Nhà ở TĐC hiện hữu	5.642,22		80	3	2,4	13.541
2.3	TĐC-03	Nhà ở TĐC hiện hữu	2.432,57		80	3	2,4	5.838
3	OQH-STT	Đất ở quy hoạch mới	7.918,33	3,5				19.004
3.1	OQH-01	Nhà ở quy hoạch mới	5.036,48		80	3	2,4	12.088
3.2	OQH-02	Nhà ở quy hoạch mới	2.881,85		80	3	2,4	6.916
4	HC	Đất hành chính	6.735,59	3,0				8.083
4.1	HC-01	UBND xã	4.190,37		40	3	1,2	5.028
4.2	HC-02	Công an xã	2.545,22		40	3	1,2	3.054
5	YT	Đất y tế	2.442,45	1,1	40	3	1,2	2.931
6	CC-STT	Đất CTCC khác	3.979,73	1,8				4.420
6.1	CC-01	Bưu điện	663,15		40	3	1,2	796
6.2	CC-02	Nhà bia tưởng niệm	445,04		40	1	0,4	178
6.3	CC-03	Trung tâm VH-TDTT	2.871,54		40	3	1,2	3.446
7	TH-STT	Đất trường học	23.052,85	10,2				23.351
7.1	TH-01	Trường mẫu giáo	10.782,11		40	2	0,8	8.626
7.2	TH-02	Trường tiểu học	12.270,74		40	3	1,2	14.725
8	CX	Đất cây xanh	3.010,22	1,3	5	1	0,05	151
8.1.	CX-01	Công viên	579,12					
8.2	CX-02	Công viên trung tâm xã	2.431,10					
9		Đất giao thông	40.745,59	18,0				
Tổng			225.896,44	100,0				314.425

4. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch và cập nhật

Bảng so sánh số liệu giữa đồ án điều chỉnh và đồ án phê duyệt năm 2019
(Theo Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện)

Stt	Tên đất		Diện tích (m ²)			Tỷ lệ PA đạt được (%)
	Theo QĐPD số: 534/QĐ-UBND	Theo điều chỉnh	Theo QĐPD số: 534/QĐ-UBND	Theo điều chỉnh	Chênh lệch	
1	Đất dân tự cải tạo	Đất ở tự cải tạo	5.014,00	127.238,94	+122.224,94	56,3
2	Đất tái định cư	Đất ở tái định cư hiện hữu	18.000,00	10.772,74	-7.227,26	4,8
3	Đất ở	Đất ở quy hoạch mới	14.962,00	7.918,33	-7.043,67	3,5
4	UBND xã, công an & xã đội, hội trường, khối đoàn thể	Đất hành chính	14.502,00	6.735,59	-7.766,41	3,0
5	Trạm viễn thông, tượng đài, y tế, nhà văn hóa	Đất y tế	6.173,00	2.442,45	+249,18	1,1
6		Đất CTCC khác		3.979,73		1,8
7	Trường tiểu học, mẫu giáo	Đất trường học	22.676,00	23.052,85	+376,85	10,2
8	Đất dự trữ	Đất cây xanh	547,00	3.010,22	+2.463,22	1,3
9	Đất giao thông	Đất giao thông	10.847,00	40.745,59	+29.898,59	18,0
	Tổng		92.721,00	225.896,44	+133.175,44	100,0

4.1. Về cập nhật các lần điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

* Các nội dung chính dự kiến điều chỉnh so với Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện Bù Đăng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Trung tâm hành chính xã Đak Nhau, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước như sau:

- Điều chỉnh về diện tích quy hoạch: Khoảng 225.896,44m² (khoảng 22,59ha) tăng thêm khoảng 13,32ha so với đồ án phê duyệt năm 2019. Phần mở rộng chủ yếu về phía Tây - Nam đồ án quy hoạch trước đây.

- Tăng quy mô quỹ đất ở nhằm tạo không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực trung tâm xã hiện hữu và thúc đẩy kinh tế xã hội xã Đak Nhau. Bổ quy hoạch đất ở tái định cư khu vực đất phía Đông đường số 2 do khó khăn trong việc thu hồi đất.

- Bổ sung quy hoạch các công trình công cộng như: Công an xã, hoa viên trung tâm, trung tâm văn hóa - thể thao xã,...

- Điều chỉnh vị trí và quy mô một số công trình như: UBND xã (chuyên UBND xã qua Trường tiểu học Đak Nhau hiện nay), Trường tiểu học Đak Nhau (hủy bỏ quy hoạch mở rộng Trường tiểu học Đak Nhau theo quy hoạch trước đây), quy hoạch mới tại khu vực mở rộng quy hoạch phía Tây - Nam.

- Bố trí khu đất Công an xã tại vị trí UBND xã hiện hữu, cạnh trạm y tế và Nhà bia tưởng niệm, đối diện vị trí UBND xã mới qua trục đường số 1.

- Bố trí đất Trung tâm văn hóa - thể thao xã tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 3.

- Vườn hoa bố trí tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 1, tiếp giáp khu đất bố trí Công an xã.

- Công viên trung tâm xã bố trí tại ngã ba giao đường số 2 và đường số 1, đối diện Trường Tiểu học Đak Nhau dự kiến.

- Bổ sung quy hoạch một số quỹ đất nhà ở thương phẩm trên quỹ đất công (Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ, UBND xã hiện nay) sau khi di dời nhằm tạo nguồn kinh phí tái đầu tư và có quỹ nhà ở mới đáp ứng nhu cầu của người dân.

- Về giao thông: Cập nhật lộ giới quy hoạch tuyến đường ĐT.760B đi qua khu vực, đề xuất khung giao thông cho khu vực trung tâm hành chính xã hiện hữu và mở rộng như sau:

+ Cập nhật tuyến đường số 1 đã đầu tư xây dựng, nối dài tuyến đường số 2 kết nối xuống khu vực mở rộng phía Tây - Nam.

+ Kết nối khu vực TTHC với tuyến đường thôn Thống Nhất phía Tây bằng 2 điểm đầu nối tại đường số 4 và số 6.

+ Quy hoạch tuyến đường nhóm nhà ở phía Nam Trường Mẫu giáo Hoa Hồng hiện nay (đường số 11) nhằm tách biệt đất ở với đất trường học, tạo sự kết nối và cải tạo được mương thoát nước mưa hiện hữu của khu vực.

+ Quy hoạch đường số 2 và đường số 6 với lộ giới 15m (mặt đường 8m, vỉa hè 3,5m mỗi bên) trở thành trục chính của khu vực quy hoạch.

4.2. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại được tổ chức thuận tiện có vai trò kết nối các khu chức năng chính của dự án và khu vực xung quanh, đảm bảo sự lưu thông liên mạch và vận hành giao thông hiệu quả.

+ Đường tỉnh: ĐT.760B, mặt đường 30m, vỉa hè 5mx2, dải phân cách giữa 2m, lộ giới 42m (xem mặt cắt 1-1). Là trục chính Đông - Tây của xã Đak Nhau, nằm phía Bắc khu vực quy hoạch (tiếp giáp khu quy hoạch) kết nối xã Đường 10.

+ Đường huyện: ĐH.Thọ Sơn – Đak Nhau, lộ giới quy hoạch 30m (theo định hướng quy hoạch giao thông huyện). Là trục chính dự kiến nâng cấp từ đường Đak Xuyên 3 hiện hữu, nằm phía Đông khu vực quy hoạch (tiếp giáp khu quy hoạch) kết nối với xã Thọ Sơn đi QL14.

- Giao thông đối nội: Cấu trúc mạng lưới giao thông nội bộ được tổ chức trên cơ sở bám sát ý đồ tổ chức phân khu chức năng và không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối giải quyết tối ưu nhu cầu lưu thông và tiếp cận các khu chức năng trong dự án. Tạo điều kiện thuận lợi cho người dân di chuyển.

+ Đường nội bộ: Đường số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, mặt đường 7-9m, vỉa hè 3m-4mx2, lộ giới 13-17m.

+ Đường nhóm nhà ở: Đường số 11, đường số 12, mặt đường 6m, vỉa hè 2mx2, lộ giới 10m.

- Khoảng lùi công trình: Về tổng thể khoảng lùi công trình tuân thủ theo QCVN 01/2021/BXD khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các đường chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19÷<22	19÷<28	≥28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

4.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc địa hình để giải quyết thoát nước. Giải pháp thiết kế nền chủ yếu dựa vào san lấp cục bộ, cao độ thiết kế lấy phù hợp với địa hình tự nhiên để hạn chế đào đắp.

- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công T = 2 năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn D600mm đến D1.000mm.

* Thoát nước mặt:

- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế, một phần sẽ được gom về các tuyến công thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó dẫn ra suối hiện hữu.

- Tổ chức hệ thống công thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông, đối với các trục giao thông chính tổ chức công hai bên đường, đối với các tuyến giao thông nội bộ 1 mái dốc, bố trí công một bên đường.

- Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành 3 lưu vực thoát nước nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => giảm khẩu độ đường kính.

- Về giải pháp bố trí tuyến công: Kiến nghị bố trí công thoát nước mưa dưới vỉa hè, chọn độ sâu chôn công ban đầu từ 0,5÷0,7m. Công dùng loại công bê tông ly tâm chịu lực H30 với các đoạn qua đường và H10 đối với đoạn nằm dưới vỉa hè.

4.4. Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người.ngày.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q_{tb}=300 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn cấp nước: Đề xuất xây dựng mới một trạm cấp nước ngầm ở khu lân cận từ nguồn nước mặt hồ Đắc Liên để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân khu vực trung tâm xã.

- Trong khu quy hoạch xây dựng các tuyến ống cấp nước chính là Ø100 và các tuyến nhánh Ø63 cung cấp cho các công trình. Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục và ổn định.

- Các công trình dịch vụ công cộng có quy mô lớn, khuyến khích xây dựng bể chứa và trạm bơm cục bộ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy theo nhu cầu riêng (phụ thuộc vào tính chất và quy mô công trình).

4.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

a. Cấp điện:

- Tổng công suất điện khu quy hoạch khoảng: 2.398 kW. Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch là từ lưới điện quốc gia lưới điện qua tuyến 22/15kV lấy từ trạm Bù Đăng 22/15/0.4 kV.

- Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại, cải tạo nâng công suất và nâng cấp lên điện áp 22kV, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường. Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Về sau, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm.

b. Chiếu sáng: Thực hiện xây dựng mới và nâng cấp hệ thống chiếu sáng theo việc quy hoạch và mở rộng lộ giới đường giao thông.

Các tuyến đường: Tuyến đèn đường được đi chung trên tuyến trụ hạ thế, sử dụng cáp ABC. Đèn đường là loại đèn cao áp sodium, 220V-150/250W, ánh sáng màu vàng cam, hoặc đèn LED đặt trên trụ, cao cách mặt đường 7 mét, khoảng cách trung bình 30 mét dọc theo đường.

c. Thông tin liên lạc: Từ tổng đài Bưu điện huyện Bù Đăng có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua đường ĐT.760B vào khu quy hoạch.

4.6. Quy hoạch thoát nước bản, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Quy hoạch thoát nước bản:

- Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 210 m³/ngày.

- Xây dựng hệ thống thoát nước chung nước mưa và nước thải cho các điểm dân cư. Nước thải sinh hoạt phải được xử lý tại công trình bằng bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống thoát nước. Tận dụng các ao, bầu trong xã để làm điểm thoát nước.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom của khu quy hoạch khoảng 1,20 tấn/ngày.

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho các nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng xe chuyên dụng đưa về trạm trung chuyển rác của xã.

c. Nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang tập trung với diện tích 3ha đặt tại thôn Thống Nhất, xã Dak Nhau.

4.7. Quy hoạch phân lô khu vực UBND xã hiện hữu:

Sau khi di dời UBND xã hiện nay qua vị trí mới. Khu vực được định hướng tổ chức phân lô đất ở, quy hoạch thêm tuyến nhóm nhà ở đường số 12 đi qua. Các lô đất có diện tích tối thiểu 150m², bề ngang tối thiểu 6m. Chi tiết về quy mô và kích thước các lô đất xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bảng thống kê.

4.8. Quy hoạch phân lô khu vực Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ:

Trường Mẫu giáo Hoa Hồng hiện đã được đầu tư xây dựng mới tại vị trí ngã 3 đường số 1 và số 2. Trường Mẫu giáo Hoa Hồng cũ được định hướng phân lô đất đấu giá tạo nguồn thu cho địa phương. Các lô đất có diện tích tối thiểu 150m², bề ngang tối thiểu 6m. Chi tiết về quy mô và kích thước các lô đất xem bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bảng thống kê.

5. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Tổ chức không gian cảnh quan toàn khu:

* Tổng thể cảnh quan được phân thành 3 khu vực:

- Khu vực 1: Là khu vực trung tâm hành chính xã Đak Nhou. Cảnh quan khu vực tổ chức theo các tiêu chí tạo sự mạch lạc trong không gian, khai thác tầm nhìn và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Định hướng tổ chức cụ thể như sau:

+ Di dời UBND xã qua vị trí Trường Tiểu học Đak Nhou hiện nay, tổ chức các hạng mục chức năng của UBND xã theo hướng tập trung, cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Khu vực UBND xã hiện nay tổ chức phân lô thành đất ở đấu giá tạo nguồn thu cho địa phương, tạo thành khu phố thương mại với 2 dãy đất lưng tiếp cận 3 tuyến đường (đường số 1, 2 và 12) gia tăng hoạt động cho khu vực trung tâm; dành một phần diện tích để xây dựng hoa viên (trước UBND xã dự kiến) gắn kết với nhà bia tưởng niệm tạo tầm nhìn và cảnh quan cho khu vực nhà bia, khai thác góc nhìn từ ngã 3 (đường số 1 và số 2); một phần nhỏ diện tích còn lại mở rộng khuôn viên trạm y tế. Mật độ xây dựng và tầng cao được quy định cụ thể từng lô đất trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

+ Chỉnh trang các công trình công cộng hiện hữu (Trường MG Hoa Hồng, Bưu điện xã) theo hướng bổ sung các hạng mục chức năng cần thiết.

+ Quy hoạch bổ sung các công trình: Công an xã, Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao xã Đak Nhou. Ưu tiên tổ chức tại các vị trí ngã 3 các tuyến đường, mặt tiền đường số 1 và số 2.

+ Lộ giới các tuyến đường mở rộng đồng nhất, tổ chức vỉa hè, trồng cây xanh và hạ tầng đồng bộ. Quy hoạch đường số 2 và đường số 6 với lộ giới 15m (mặt đường 8m, vỉa hè 3,5m mỗi bên) trở thành trục chính của khu vực quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng khu vực định hướng trung bình, kiểm soát chặt chẽ khoảng lùi so với các tuyến đường và ranh đất các bên. Tầng cao khu vực quy hoạch tối đa 3 tầng.

- Khu vực 2: Là khu vực mở rộng phía Nam. Cảnh quan khu vực tổ chức theo các tiêu chí tạo sự mạch lạc trong không gian, lấy công trình Trường Tiểu học Đak Nhou mới làm trọng tâm. Định hướng tổ chức cụ thể như sau:

+ Trường Tiểu học Đak Nhou được quy hoạch mới quy mô khoảng 12.270,74m², bốn mặt tiếp giáp đường giao thông định hướng lộ giới 13 - 15m. Hướng tiếp cận chính từ 2 hướng (khu vực UBND xã và từ đường thôn Thống Nhất) thông qua đường số 2 và số 6. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng.

+ Các nhóm nhà ở xung quanh định hướng theo hướng tự cải tạo, khuyến khích theo hình thức nhà vườn, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 2,5m so với chỉ giới đường đỏ. Mật độ xây dựng gồm các nhóm nhà ở tối đa 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Giao thông tổ chức theo hình thức hướng tâm, lấy Trường Tiểu học Đak Nhou làm trọng tâm. Lộ giới các tuyến đường quy hoạch 13-15m, tổ chức vỉa hè, trồng cây xanh và hạ tầng đồng bộ.

- Khu vực 3: Là khu vực nhóm nhà ở tái định cư và hiện hữu tự cải tạo phía Bắc. Là khu vực chủ yếu cập nhật theo điều chỉnh quy hoạch kỳ trước, có cập nhật điều chỉnh lộ giới mở rộng đường ĐT.760B và cập nhật định hướng nâng cấp đường Đak Xuyên 3 thành đường huyện ĐH.Thọ Sơn - Đak Nhou. Mật độ xây dựng các nhóm nhà ở tối đa 80%, tầng cao 3 tầng.

5.2. Tổ chức cảnh quan và kết nối các khu vực:

- Các khu vực được kết nối với nhau thông qua các tuyến giao thông chính như: ĐT.760B, đường số 1, đường số 2, đường số 6,...

- Định hướng tổ chức vỉa hè đường giao thông tối thiểu 3m, nhằm có khoảng cách tối thiểu để bố trí hạ tầng, tiện ích công cộng và trồng cây xanh vỉa hè, tạo điều kiện thích hợp khuyến khích gia tăng đi bộ tại khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 4. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bù Đăng để giải quyết hoặc báo cáo UBND huyện Bù Đăng xem xét chỉ đạo xử lý theo quy định.

Điều 5: Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này.