

Bình Phước, ngày 03 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án và quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chung đô thị Bù Nho, huyện Phú Riềng,
tỉnh Bình Phước đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH15 về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH15 về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4



năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 26/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc gia;

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

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt Đề án phát triển đô thị tỉnh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chung đô thị Bù Nho, huyện Phú Riềng đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 6/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bù Nho, huyện Phú Riềng đến năm 2040;

Trên cơ sở ý kiến của các Thành viên UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2708/TTr-SXD ngày 19/9/2024 và Báo cáo thẩm định số 3894/BCTĐ-SXD ngày 07/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Bù Nho, huyện Phú Riềng đến năm 2040 với nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Bù Nho huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2040.

2. Địa điểm: Huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

3. Phạm vi ranh giới: Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chung đô thị Bù Nho bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính xã Bù Nho với diện tích tự nhiên 3.961,86ha. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông và Nam: Giáp xã Phước Tân và xã Phú Riềng.

- Phía Tây: Giáp xã Long Hà và xã Long Tân.

- Phía Bắc: Giáp xã Long Hưng và xã Bình Tân.

4. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

5. Quy mô

a) *Quy mô dân số đô thị*

- Đến năm 2030 là 26.000 - 30.000 người.

- Đến năm 2040 là 36.000 - 40.000 người.

b) *Quy mô đất xây dựng đô thị*

- Đến năm 2030 là 700 - 800ha.

- Đến năm 2040 là 1.000 - 1.040ha.

6. Tính chất

- Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, kinh tế và xã hội của huyện Phú Riềng. Ưu tiên phát triển cụm công nghiệp và các dự án nông nghiệp công nghệ cao.

- Là đô thị dịch vụ gắn liền với đô thị Phú Riềng đã có để phát triển mở rộng không gian đô thị của huyện Phú Riềng.

7. Quan điểm nghiên cứu

- Cập nhật các đồ án quy hoạch đã phê duyệt và đang thực hiện trên địa bàn xã Bù Nho vào đồ án quy hoạch chung đô thị Bù Nho.

- Xác định mối liên hệ vùng, động lực hình thành và các nguồn lực tạo sự phát triển cho đô thị Bù Nho và vùng phụ cận; Đề xuất tính chất, chức năng đô thị; Dự báo quy mô dân số, lao động và quy mô đất đai xây dựng đô thị; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển đô thị, đưa ra phương án tổ chức không gian đô thị Bù Nho hợp lý.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường cảnh quan xây dựng đô thị tình hình xây dựng của khu vực cũng như tác động phát triển kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật của vùng phụ cận để đưa ra phương án tổ chức không gian đô thị Bù Nho hợp lý. Phân tích quá trình phát triển đô thị; đánh giá tổng hợp các tiềm năng và nguồn lực phát triển đô thị, các khó khăn tồn tại, cơ hội và thách thức.

- Xác định tính chất, chức năng, quy mô đô thị,... của khu vực quy hoạch cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội, tình hình đầu tư trên địa bàn.

- Quy hoạch kiến trúc cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh mặt nước, điểm nhấn trong đô thị, đề xuất nguyên tắc và yêu cầu tổ chức không gian.

- Xác định hệ thống trung tâm: hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể dục thể thao, y tế, trường học, công viên cây xanh và không gian mở.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các cải tạo chỉnh trang cũng như khu vực phát triển mới.

- Đề xuất sử dụng đất phù hợp với phân kỳ quy hoạch sử dụng đất của huyện.
- Đề xuất định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đánh giá môi trường chiến lược.

8. Mục tiêu chiến lược phát triển đô thị

- Phát triển đô thị dựa trên cấu trúc đô thị hiện hữu. Đề xuất ranh phát triển đô thị phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị đến năm 2040 nhằm tiết kiệm và tận dụng tốt quỹ đất.

- Định hướng không gian đô thị Bù Nho cần đáp ứng tổ chức không gian toàn đô thị phù hợp với nội dung định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước; bám sát các yêu cầu phát triển của UBND tỉnh, UBND huyện.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị hiện hữu đề xuất nhu cầu đáp ứng xây dựng đô thị theo tiêu chí đô thị loại V.

- Phân vùng phát triển và dự trữ quỹ đất phát triển phù hợp nhu cầu của đô thị trong tương lai.

- Xem xét tính liên kết vùng giữa đô thị Bù Nho với đô thị Phú Riềng, các xã và huyện xung quanh đảm bảo tính kết nối, đáp ứng tính chất trung tâm về hành chính, thương mại dịch vụ của một trung tâm huyện lỵ.

- Phát triển bền vững, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên và cảnh quan đô thị đặc thù.

- Kế thừa các dự án đã được phê duyệt trên địa bàn đô thị Bù Nho.

9. Định hướng phát triển không gian đô thị

9.1. Định hướng phát triển không gian toàn đô thị theo phân vùng đô thị

- Khu vực phát triển đô thị: Định hướng phát triển đô thị tập trung với lõi đô thị tại vị trí trung tâm huyện lỵ và trung tâm xã hiện hữu, được kết nối với khu đô thị mới dọc hai bên tuyến đường ĐT.741.

- Khu vực phát triển công nghiệp: Phía Bắc quy hoạch 02 cụm công nghiệp Bù Nho, Bù Nho 1 kết hợp với khu sản xuất Vedan ở phía Nam, được kết nối với đô thị và các khu vực lân cận qua các trục giao thông.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với du lịch sinh thái: Bố trí các khu nông nghiệp ở phía Đông và phía Tây đô thị, cây trồng chủ yếu là cao su, điều, ca cao, cây ăn trái và hoa màu,... Ngoài ra, đề xuất vùng phát triển nông nghiệp công nghệ cao ở phía Đông để tận dụng lợi thế về địa hình của Bù Nho có nhiều hồ nước và nhánh suối.

- Khu vực cây xanh cảnh quan, không gian mở: Không gian cây xanh cảnh quan hồ Bàu Lách, thể dục thể thao, công viên đô thị. Không gian cây xanh dọc các suối trong đô thị.

- Khu vực cấm xây dựng: Cấm xây dựng các công trình kiến trúc dưới hành lang cách ly đường điện 110kV và 220kV chạy qua đô thị.

- Khu vực dự trữ phát triển: Khu vực dự trữ phát triển được xác định đất đai các khu vực tiềm năng xây dựng thuận lợi để phát triển đô thị sau giai đoạn năm 2040.

9.2. Định hướng phát triển không gian các khu đô thị

a) Khu đô thị hiện hữu mở rộng

- Vị trí: tại khu trung tâm xã Bù Nho hiện hữu.
 - + Phía Bắc giáp ranh xã hiện hữu.
 - + Phía Nam giáp đường ĐH. Bù Nho – Long Tân.
 - + Phía Đông giáp trục đô thị dự kiến.
 - + Phía Tây giáp tuyến đường vành đai và đường điện 110kV.
- Tính chất, chức năng: Tập trung phần lớn dân cư đô thị và các công trình hành chính, công cộng, giáo dục, công viên cấp đô thị.
- Quy mô đô thị hiện hữu mở rộng:
 - + Quy mô xây dựng đô thị khoảng 220 – 230ha.
 - + Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 6.000 – 7.000 người.
- Tổ chức không gian đô thị:
 - + Không gian hành chính, công cộng: trung tâm hành chính đô thị dọc đường ĐT.741 và ĐT.757.
 - + Không gian ở: Dọc hai bên các trục giao thông chính (ĐT.741, ĐT.757, đường Long Tân - Bù Nho, các đường khu dân cư) tổ chức hình thức ở dưới dạng nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ. Các khu nhà liên kế mật độ trung bình được bố trí lùi vào bên trong.
 - + Không gian công nghiệp: Cụm công nghiệp Bù Nho, cụm công nghiệp Bù Nho 1 tạo thành không gian sản xuất công nghiệp tập trung.
 - + Không gian cây xanh, không gian mở: Tổ chức công viên cây xanh tập trung phục vụ dân cư đô thị ở phía Tây UBND xã Bù Nho.

b) Khu đô thị mới

- Vị trí: Khu đô thị mới ở phía Nam khu đô thị trung tâm Bù Nho hiện hữu.
 - + Phía Bắc giáp dân cư hiện hữu và tuyến đường Bù Nho - Long Tân.
 - + Phía Nam giáp đường Long Tân - Tân Bình.
 - + Phía Đông giáp đường giao thông đô thị dự kiến.
 - + Phía Tây giáp tuyến đường vành đai và đường điện 110kV.
- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới được đầu tư hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân với các công trình tiện ích công cộng và phúc lợi xã hội.
- Quy mô đô thị:
 - + Quy mô xây dựng đô thị khoảng 180 – 190ha.
 - + Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 9.000 – 10.000 người.
- Tổ chức không gian đô thị:
 - + Không gian công cộng - dịch vụ bố trí đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân gồm: trường học, y tế, dịch vụ, văn hóa - TDTT.

+ Không gian ở: Tổ chức hình thức ở dạng nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ, nhà liên kế mật độ cao, nhà biệt thự mật độ thấp được bố trí lùi vào bên trong, nhà ở xã hội dạng chung cư.

+ Không gian cây xanh không gian mở: Bố trí công viên cây xanh tập trung phục vụ dân cư đô thị.

c) Khu đô thị sinh thái

- Vị trí: Tại khu vực hồ Bàu Lách.

+ Phía Bắc giáp đường Tân Long – Tân Bình, khu đô thị mới.

+ Phía Nam giáp đường giao thông hiện hữu (đường N7).

+ Phía Đông giáp trục đô thị dự kiến, đường D6.

+ Phía Tây giáp tuyến đường vành đai dự kiến và đường điện 110kV.

- Tính chất, chức năng: Là khu đô thị sinh thái, kết hợp du lịch, dịch vụ công cộng cấp đô thị, phát triển hỗn hợp, khu ở chính trang.

- Quy mô đô thị:

+ Quy mô xây dựng đô thị khoảng 170 – 180ha.

+ Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 5.000 – 6.000 người.

- Tổ chức không gian đô thị:

+ Không gian công cộng và các trung tâm chuyên ngành gồm dịch vụ công cộng, phát triển hỗn hợp dọc trục đường ĐT.741.

+ Không gian ở: Ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, xây dựng dân cư ở mới mật độ cao ở phía Bắc và mật độ thấp xung quanh hồ Bàu Lách.

+ Không gian cây xanh không gian mở: Bố trí công viên cây xanh tập trung lấy hồ Bàu Lách làm điểm nhấn.

d) Khu đô thị trung tâm hành chính Huyện

- Vị trí: Nằm ở trung tâm khu đô thị.

+ Phía Bắc giáp đường hiện hữu N7, khu đô thị sinh thái.

+ Phía Nam giáp đường giao thông hiện hữu N3a, đường Bù Nho - Tân Hưng.

+ Phía Đông giáp suối Rạt và đất nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp tuyến đường vành đai và đường điện 110kV.

- Tính chất, chức năng: Là trung tâm Hành chính - Chính trị, trung tâm văn hóa - TDTT, trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm y tế cấp huyện. Dịch vụ công cộng cấp đô thị, khu ở tập trung mật độ cao và ở sinh thái nhà vườn.

- Quy mô đô thị:

+ Quy mô xây dựng đô thị khoảng 160 - 170ha.

+ Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 6.000 - 7.000 người.

- Tổ chức không gian đô thị:

+ Không gian công cộng và các trung tâm chuyên ngành gắn với trục hành lang kinh tế ĐT.741, là trục trung tâm hành chính - chính trị.

+ Không gian ở: Ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, xây dựng dân cư ở mới mật độ cao, ở kết hợp thương mại dịch vụ, đan xen khu nhà ở sinh thái dạng vườn.

+ Không gian cây xanh không gian mở: Bố trí công viên cây xanh kết hợp quảng trường trước trung tâm hành chính huyện, tổ chức công viên cây xanh dọc suối Rạt kết nối công viên hồ cảnh quan Bàu Lách.

e) Khu đô thị thương mại - dịch vụ

- Vị trí: Nằm ở phía Nam khu đô thị.
- + Phía Bắc giáp đường hiện hữu N3a, đường Bù Nho - Long Tân.
- + Phía Nam giáp đường dự kiến N1.
- + Phía Đông ranh đô thị và đất nông nghiệp.
- + Phía Tây giáp tuyến đường vành đai và đường điện 110kV.
- Tính chất, chức năng: Là trung tâm thương mại - dịch vụ cấp huyện, dịch vụ công cộng cấp đô thị, khu phát triển hỗn hợp, khu ở tập trung mật độ cao và ở mật độ thấp và công viên chuyên đề.
- Quy mô đô thị:
 - + Quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 280 - 290ha.
 - + Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 9.000 - 10.000 người.
- Tổ chức không gian đô thị:
 - + Không gian công cộng và các trung tâm chuyên ngành: Bố trí các trung tâm thương mại - dịch vụ, trung tâm y tế cấp huyện, dịch vụ công cộng cấp đô thị, phát triển hỗn hợp.
 - + Không gian sản xuất: nhà máy chế biến bột mì Vedan.
 - + Không gian ở: Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, đất ở mới mật độ cao kết hợp thương mại dịch vụ dọc ĐT.741, ở mật độ thấp khu vực hồ Vedan.
 - + Không gian cây xanh không gian mở: Bố trí công viên cây xanh chuyên đề, văn hóa – TDTT kết nối công viên ven suối giữa đô thị kết nối cây xanh cảnh quan phía Nam và Đông Nam ven suối Rạt.

9.3. Định hướng phát triển các trung tâm chuyên ngành và không gian dịch vụ công cộng

a) Các trung tâm Chính trị - Hành chính và dịch vụ công cộng huyện Phú Riềng

- * Trung tâm chính trị hành chính cấp huyện.
- * Các trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị: bố trí tại khu vực trung tâm các khu đô thị.
 - Khu đô thị hiện hữu mở rộng.
 - Khu đô thị mới: xây dựng mới các công trình công cộng cấp đô thị.
 - Khu đô thị sinh thái: nâng cấp các công trình hiện hữu, xây dựng mới các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị trên đường ĐT.741, phục vụ cho dân cư khu đô thị.
 - Khu đô thị hành chính huyện: xây dựng mới các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị trên đường ĐT.741, phục vụ cho dân cư khu đô thị. Quy mô: 6,79ha.
 - Khu đô thị thương mại – dịch vụ: Cải tạo và xây dựng mới các công trình công cộng cấp khu đô thị trên đường ĐT.741.

b) Các trung tâm chuyên ngành

- Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao: Diện tích khoảng 1,81ha, xây dựng mới tại khu đô thị Hành chính - Chính trị huyện.

- Trung tâm y tế huyện được quy hoạch xây mới tại đô thị trung tâm hành chính, quy mô 3,51ha. Trung tâm y tế huyện hiện hữu tại thôn Tân Lực sẽ chuyển thành trạm y tế.

- Trung tâm thương mại:

+ Trung tâm thương mại Bù Nho: Quy hoạch cải tạo và xây mới quy mô 4,75ha, gồm có phố chợ, nhà ở thương mại. Trong đó, khu thương mại khoảng 2,39ha.

+ Trung tâm thương mại: Diện tích khoảng 3,13ha xây dựng mới tại khu đô thị Hành chính - Chính trị và khu đô thị thương mại - dịch vụ, bố trí tiếp cận đường ĐT.741 bao gồm siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê.

- Trung tâm giáo dục: Trường phổ thông trung học Nguyễn Khuyến diện tích 1,47ha tại khu đô thị hiện hữu mở rộng.

- Đất phát triển hỗn hợp: Quy mô diện tích 108,40ha, dự kiến phát triển các loại đất là đất nhóm nhà ở, đất thương mại, dịch vụ công cộng.

9.4. Định hướng phân bố dân cư

- Khu dân cư đô thị hiện hữu phát triển với mật độ cao tại trung tâm đô thị Bù Nho dọc theo đường ĐT.757 (thôn Tân Hiệp 1, Tân Hiệp 2, Tân Lực).

- Các khu dân cư tại các khu đô thị: Đô thị mới (thôn Tân Long và một phần thôn Tân Phú), sinh thái (thôn Tân Bình, một phần thôn Tân Phú), khu đô thị hành chính huyện và khu đô thị thương mại - dịch vụ (thôn Tân Hòa, một phần thôn Tân Phú) phát triển với mật độ cao và mật độ thấp dần khi ra xa trung tâm.

- Khu vực dân cư mật độ thấp phát triển theo mô hình nhà vườn kết hợp sản xuất nông nghiệp tại thôn Tân Phú gần hồ Vedan và dọc phía Tây hồ Bàu Lách.

9.5. Định hướng hệ thống công viên, mảng xanh cảnh quan, không gian mở: Hệ thống công viên cây xanh kết hợp với ao hồ, suối, kênh thủy lợi, công viên cây xanh tại các đơn vị ở, công viên Văn hóa - TDTT, công viên chuyên đề, công viên cây xanh kết hợp hồ Bàu Lách, tạo nên hệ thống cây xanh cảnh quan -mặt nước cho toàn đô thị.

9.6. Định hướng phát triển không gian công nghiệp và đầu mối hạ tầng kỹ thuật

- Không gian công nghiệp: Cụm công nghiệp Bù Nho, Cụm công nghiệp Bù Nho 1 tạo thành không gian sản xuất công nghiệp tập trung.

- Chi nhánh Công ty cổ phần hữu hạn Vedan Việt Nam - Nhà máy chế biến tinh bột Phước Long, quy mô diện tích khoảng 65,56ha, tại thôn Tân Phú.

- Các công trình đầu mối: Trạm cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải.

9.7. Định hướng phát triển sản xuất nông nghiệp

- Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung chủ yếu ở khu vực phía Đông và phía Tây.

- Quy hoạch vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao ở phía Đông Nam suối Đắc Rang và đường Bù Nho - Phước Tân thuộc thôn Tân Bình, quy mô khoảng 100ha.

- Định hướng trong thời gian tới diện tích cây công nghiệp giảm thay vào đó là diện tích trồng cây ăn trái có giá trị kinh tế cao.

10. Thiết kế đô thị

10.1. Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị

- Đô thị phát triển tập trung tăng tính đa dạng của đô thị và giảm thiểu tác động xấu của sự phân chia khu vực trong đô thị, góp phần gắn kết các khu vực khác nhau trong đô thị lại với nhau.

- Xác định các khu vực của đô thị Bù Nho theo sơ đồ thiết kế đô thị tổng thể như sau: khu vực trung tâm hiện hữu; Khu vực đô thị mới - Trung tâm hành chính; khu vực đô thị mới - kết nối; khu vực dự trữ phát triển đô thị; cụm công nghiệp; khu vực cảnh quan mặt nước tự nhiên hồ Bàu Lách.

10.2. Định hướng hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc

- Khu vực đô thị trung tâm hiện hữu: Nằm ở vị trí phía Bắc và có mật độ dân cư sinh sống lâu đời, đông đúc; do đó định hướng chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, đề xuất cải tạo vòng xoay, xây dựng điểm nhấn biểu tượng phù hợp mang nét đặc trưng của đô thị Bù Nho.

- Khu vực đô thị mới - Trung tâm hành chính: Nằm ở vị trí phía Nam, nơi phát triển chính yếu của đô thị, nơi đặt trung tâm hành chính huyện Phú Riềng. Do đó đây là bộ mặt đại diện cho đô thị Bù Nho nói riêng và huyện nói chung nên cần có định hướng hình ảnh đô thị hiện đại, các không gian Hành chính - Chính trị tập trung tại khu vực trung tâm, dễ tiếp cận, dễ kết nối. Công trình hành chính có thiết kế đơn giản, màu sắc tươi sáng, khối công trình khuyến khích có tính biểu tượng, thể hiện tính chất diện mạo của khu đô thị mới.

- Khu vực đô thị mới - kết nối: Nằm ở vị trí kết nối giữa khu đô thị mới và khu nội đô hiện hữu do đó cần có không gian đô thị mới có hình ảnh năng động, sáng tạo và không gian chuyển tiếp phù hợp với kết nối nội đô hiện hữu. Công trình kiến trúc trong khu vực kết nối mang tính hiện đại, có nhiều không gian khai thác cảnh quan tự nhiên, cảnh quan thiết kế mới.

- Khu vực dự trữ phát triển: Nằm ở vị trí phía Tây khu đô thị hành chính, có chức năng dự trữ cho việc mở rộng không gian đô thị.

- Khu vực công nghiệp: Khu phát triển công nghiệp trong đô thị được xác định phạm vi và quy mô theo khung giao thông, cần phát triển tập trung để dễ quản lý và kiểm soát hình ảnh đô thị.

- Khu vực cảnh quan mặt nước tự nhiên hồ Bàu Lách: Tuyến đường ven hồ định hướng đảm bảo cho việc bảo tồn và khai thác tối đa cảnh quan hồ. Khu vực

xung quanh hồ đảm bảo không gian xanh, tầm nhìn tốt, nhấn mạnh giá trị cảnh quan tự nhiên của hồ Bàu Lách.

a) Tổ chức không gian các khu trung tâm

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang tạo bộ mặt mới của đô thị, phân chia rõ ràng ranh giới giữa các công trình với khu dân cư để tăng khả năng quản lý. Khuyến khích sử dụng trang trí có tính hình tượng, mang nét truyền thống địa phương trong quá trình cải tạo; đồng thời sử dụng màu sắc, vật liệu hài hòa đối với tiện ích đường phố và cây xanh.

- Thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực dân cư hiện hữu. Điều chỉnh một số khu vực chức năng nhằm tái thiết xây dựng các chức năng mới phù hợp với định hướng chung của toàn khu vực.

- Khuyến khích xây dựng công trình theo dạng hợp khối nhằm tối đa giá trị các khu đất.

- Tạo thêm những không gian điểm nhấn, quảng trường, không gian xanh, vườn hoa nhỏ trong các khu dân cư. Xây dựng một số công trình công cộng có kiến trúc đẹp tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Hình thức kiến trúc công trình được hiện đại hóa, các khu vực thương mại, các tòa nhà văn phòng được nghiên cứu bố trí thêm đèn chiếu sáng nghệ thuật mặt đứng vào ban đêm nhằm làm tăng tính hấp dẫn cho khu vực trung tâm.

b) Tổ chức không gian các cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ phía Bắc nơi kết nối đô thị Bù Nho với xã Long Hưng qua tuyến ĐT.741, khu vực này thuộc khu nội đô hiện hữu với định hướng phát triển kinh tế dựa trên các cụm công nghiệp tập trung. Định hướng phát triển hình thái kiến trúc hài hòa với không gian hiện hữu cải tạo chỉnh trang, ngoài ra các cụm công nghiệp nên được đầu tư phát triển cảnh quan thoáng và bảo đảm hạn chế ô nhiễm từ các nhà máy, xí nghiệp.

- Cửa ngõ phía Tây nằm ở phía Tây ĐT.741 trên trục ĐT.757 hướng từ Long Hà về Đô thị Bù Nho, khu vực này thuộc khu nội đô hiện hữu trên trục đường định hướng cải tạo chỉnh trang và phát triển công cộng, thương mại – dịch vụ. Định hướng phát triển hình thái kiến trúc hài hòa với không gian cải tạo chỉnh trang dựa trên nếp sống sinh hoạt từ xưa đến nay của người dân khu vực nhằm tránh làm mất đi bản sắc văn hóa vốn có của khu vực. Kiến trúc cảnh quan xây dựng mới nên được nghiên cứu phù hợp với hình thái kiến trúc cảnh quan chung của khu vực nhằm tạo nét đặc trưng cho cửa ngõ phía Tây.

- Cửa ngõ phía Đông nằm trên trục ĐT.757 hướng từ xã Phước Tân về đô thị Bù Nho. Khu vực trải dài với hình thức phát triển nông nghiệp địa phương và dự kiến nông nghiệp công nghệ cao. Định hướng phát triển khu vực này nên có thiết kế kiến trúc cảnh quan phù hợp với địa hình và tự nhiên do ở đây đa phần là địa hình dốc và uốn lượn nhiều ao hồ, suối.

- Cửa ngõ phía Nam nằm trên trục đường ĐT.741 hướng di chuyển từ thành phố Đồng Xoài, xã Phú Riềng về đô thị Bù Nho, nằm trong khu vực phát triển đô thị và Trung tâm hành chính huyện Phú Riềng. Định hướng phát triển hình thái khu

vực mang màu sắc và hình khối hiện đại nhưng vẫn mang nét đặc trưng của huyện Phú Riềng nói chung và đô thị Bù Nho nói riêng.

c) Tổ chức không gian các trục cảnh quan chính đô thị

- Trục hành lang kinh tế ĐT.741 (trục Bắc – Nam) kết nối đô thị Bù Nho với thành phố Đồng Xoài phía Nam và thị xã Phước Long phía Bắc.

- Đề xuất cảnh quan đặc trưng:

+ Trục cảnh quan du lịch - hành chính - chính trị - văn hóa - kết nối hồ Bàu Lách với cụm công trình hành chính kéo dài đến cửa ngõ phía Nam kết nối với thành phố Đồng Xoài nhằm tận dụng cảnh quan, quản lý xây dựng hai bên đường và tạo điểm tập trung dân cư đô thị trong các hoạt động văn hóa nghệ thuật.

+ Trục kết nối sáng tạo: Tuyến ĐT.741 khu vực đi qua phần đô thị mới kết nối nội ô hiện hữu và trung tâm hành chính, hình ảnh trục đường mang tính hiện đại của đô thị mới và các biểu tượng trang trí mang nét đặc trưng địa phương.

- Cải tạo và xây mới các tuyến đường liên khu vực. Xây mới các tuyến đường chính khu vực kết nối các khu chức năng với các tuyến trục chính đô thị.

d) Không gian quảng trường

- Không gian cây xanh không gian mở: Bố trí công viên cây xanh tập trung lấy hồ Bàu Lách làm điểm nhấn.

- Bố trí công viên cây xanh kết hợp quảng trường trước trung tâm hành chính huyện, tổ chức công viên cây xanh dọc suối Rạt kết nối công viên hồ cảnh quan Bàu Lách.

- Các khu vực này được xây dựng theo dạng hỗn hợp ở, kinh doanh, dịch vụ nghỉ dưỡng, xen lẫn vào đó là các công trình tiện ích đô thị, hạ tầng xã hội, khách sạn nghỉ dưỡng.

- Hình thành một khu phát triển du lịch nhằm khai thác cảnh quan tự nhiên và không gian mặt nước rất có giá trị tại đây, trong đó cung cấp các dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ liên quan. Khu vực này có kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố Đồng Xoài.

- Khu vực này được xác định là một trung tâm chức năng đô thị quan trọng, cần phải có chính sách phát triển, kêu gọi đầu tư cũng như cần lập đề án quy hoạch chi tiết nhằm tạo ra một cực phát triển mới.

đ) Điểm nhấn đô thị

- Điểm nhấn chính của đô thị nằm trong khu vực hồ Bàu Lách và khu hành chính.

- Ngoài ra, các nút giao thông cửa ngõ, trục cảnh quan, các công trình đặc thù và công viên là các điểm nhấn bổ sung

e) Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước

- Phát triển cảnh quan hồ Bàu Lách và suối phía Nam kết hợp hồ nhân tạo công viên chuyên đề tạo cảnh quan, định hướng phát triển du lịch – dịch vụ.

- Hình thành không gian trực cảnh quan nghệ thuật, xây dựng mới một chuỗi công viên, vườn hoa.

- Bảo tồn không gian hồ hiện hữu. Cảnh quan xung quanh phải được giữ xanh, thoáng tầm nhìn để đề cao giá trị cảnh quan tự nhiên.

- Các khu công viên nhỏ được thiết kế cảnh quan nhân tạo để tăng sự mới lạ cho khu đô thị.

10.3. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

Bảng 1. Cân bằng đất đai đô thị Bù Nho theo các giai đoạn quy hoạch.

Stt	Loại đất	Hiện trạng năm 2022		Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Dân số 15.676 (người)		Dân số (người)		30.000	Dân số (người)		40.000
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất xây dựng đô thị	400,11	10,10	799,79	20,19	266,60	1.034,32	26,10	258,58
I	Đất dân dụng	192,07	4,85	282,55	7,14	94,18	396,28	10,00	99,07
1	Đất nhóm nhà ở	97,05	2,45	157,55	3,98	52,52	214,60	5,42	53,65
a	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang</i>	97,05	2,45	97,05	2,45	-	97,05	2,45	-
b	<i>Đất nhóm nhà ở quy hoạch</i>	-	-	60,50	1,53	-	117,55	2,97	-
2	Đất công trình công cộng	16,67	0,42	39,49	1,00	13,16	50,80	1,28	12,70
3	Đất cây xanh đô thị	0	0	27,19	0,69	9,06	37,28	0,94	9,32
4	Đất giao thông đối nội	78,35	1,98	58,32	1,47	19,44	93,60	2,36	23,40
II	Đất ngoài dân dụng	208,04	5,25	517,24	13,05		638,04	16,10	
1	Đất cơ quan, công cộng cấp đô thị	11,80	0,30	21,50	0,54		32,43	0,82	
2	Đất công nghiệp	0	0	90,51	2,28		90,51	2,28	
a	<i>Cụm công nghiệp Bù Nho (quy mô 75ha, trong ranh Bù Nho là 40ha)</i>	-	-	40,00	1,01		40,00	1,01	
b	<i>Cụm công nghiệp Bù Nho 1</i>	-	-	50,51	1,27		50,51	1,27	
3	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	103,53	2,61	92,13	2,32		92,13	2,32	
a	<i>Nhà máy sản xuất bột mì Vedan</i>	65,56	1,65	65,56	1,65		65,56	1,65	
b	<i>Cơ sở sản xuất kinh doanh khác</i>	-	-	26,57	0,67		26,57	0,67	

Stt	Loại đất	Hiện trạng năm 2022		Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Dân số 15.676 (người)		Dân số (người)		30.000	Dân số (người)		40.000
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
4	Đất cây xanh chuyên dụng	-	-	45,00	1,14		79,70	2,02	
5	Đất phát triển hỗn hợp	-	-	76,50	1,93		108,40	2,74	
6	Đất tôn giáo, di tích	1,36	0,03	1,36	0,03		1,36	0,03	
7	Đất an ninh	7,42	0,19	8,60	0,22		8,60	0,22	
8	Đất quốc phòng	4,98	0,13	27,17	0,69		27,17	0,69	
9	Đất nghĩa trang	8,53	0,21	6,52	0,16		6,52	0,16	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,16	0,03	6,35	0,16		6,35	0,16	
11	Đất bến xe Bù Nho	-	-	0,81	0,02		0,81	0,02	
12	Đất bãi đỗ xe	-	-	3,02	0,08		6,02	0,15	
13	Đất giao thông đối ngoại	69,26	1,75	137,77	3,48		178,04	4,49	
B	Đất khác	3.561,75	89,90	3.162,07	79,81		2.927,54	73,90	
1	Mặt nước	120,10	3,03	122,80	3,09		122,80	3,09	
2	Đất nông nghiệp	3437,80	86,77	3023,12	76,31		2623,57	66,23	
3	Hành lang bảo vệ đường điện (110kV, 220kV)	3,85	0,10	16,15	0,41		16,15	0,41	
4	Dự trữ phát triển	-	-	-	-		165,02	4,17	
Σ	Tổng	3.961,86	100	3.961,86	100		3.961,86	100	

Bảng 2. Cơ cấu các khu đô thị

Stt	Tên đô thị	Ký hiệu	Diện tích đất xây dựng đô thị (ha)	Dân số (người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Khu đô thị hiện hữu	KĐT-1	220 - 230	6.000 - 7.000	90	(1)	(2)
2	Khu đô thị mới	KĐT-2	180 - 190	9.000 - 10.000	90		
3	Khu đô thị sinh thái	KĐT-3	170 - 180	5.000 - 6.000	65		
4	Khu đô thị Trung tâm hành chính huyện	KĐT-4	160 - 170	6.000 - 7.000	90		
5	Khu đô thị thương mại - dịch vụ	KĐT-5	280 - 290	9.000 - 10.000	90		
	Tổng cộng		990 - 1.040	36.000 - 40.000			

(1) (2) Tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đồng thời thực hiện theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt.

11. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

11.1. Định hướng quy hoạch hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 741 (ĐT.741): Tuyến đường đối ngoại quan trọng nhất có hướng tuyến Bắc Nam, kết nối 2 tỉnh Bình Dương, Bình Phước. Đoạn đi qua đô thị Bù Nho được cập nhật lộ giới theo đúng Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 của UBND tỉnh Bình Phước và các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt là: Quy hoạch chung huyện lỵ Phú Riềng, Quy hoạch trung tâm xã Bù Nho và Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bù Nho. Quy mô tuyến đường gồm 5 đoạn:

+ Đoạn thứ nhất (mặt cắt 1-1): Xét theo hướng từ Nam lên Bắc tuyến đường ĐT.741 đi qua khu vực ranh đô thị Bù Nho từ phía Nam đến tuyến đường N1 của trung tâm Huyện, có quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 8m+8m lộ giới 60m.

+ Đoạn thứ hai (mặt cắt 1A-1A): Tiếp theo từ ngã giao đường N1 đến ngã tư đường N13, quy mô mặt đường 15,5m+12,5m+8m, dải phân cách 2,0m+2,0m, vỉa hè 6,5m+3,5m, lộ giới 50m.

+ Đoạn thứ ba (mặt cắt 1-1): Tiếp theo từ ngã tư đường N13 đến ngã ba đường ĐH. Bù Nho - Long Tân, quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3,0m, vỉa hè 8,0m+8,0m, lộ giới 60m.

+ Đoạn thứ tư (mặt cắt 1B-1B): Tiếp theo từ ngã ba đường ĐH. Bù Nho - Long Tân đến ngã giao đường ĐT.757, quy mô mặt đường 8m+8m, dải phân cách 2m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 30m.

+ Đoạn thứ năm (mặt cắt 1-1): Tiếp theo ngã tư đường ĐT.757 đến hết ranh Bù Nho, quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 8m+8m, lộ giới 60m.

- Đường tỉnh 757 (ĐT.757): Kết nối ĐT.741 với ĐT.756 về phía Tây Nam và kết nối ĐT.741 về phía Đông đi xã Bình Tân, gồm các đoạn như sau:

+ Đoạn trong trung tâm đô thị (mặt cắt 6A-6A): Từ lý trình Km 0+000 đến Km 0+500m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, lộ giới 18m.

+ Đoạn từ lý trình Km 0+500m đến cầu suối Đâm (mặt cắt 6B-6B): Lấy theo hiện trạng đã đầu tư, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, lộ giới 20m.

+ Đoạn ngoài khu trung tâm (mặt cắt 2B-2B): Có mặt đường 9m+9m, dải phân cách 2m, vỉa hè 11m+11m, lộ giới 42m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Minh Lập kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 2B-2B): Đoạn trong trung tâm đô thị có mặt đường 9m+9m, dải phân cách 2m, vỉa hè 11m+11m, lộ giới 42m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Long Tân kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 18,0m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 32m.

- Đường ĐH. Phú Riêng - Bù Nho - Long Tân (mặt cắt 5-5): Tuyến từ trung tâm Phú Riêng đi xã Long Tân, mặt đường 15,0m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 27m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Phước Tân kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 6-6): mặt đường rộng 12m, vỉa hè 5m +5m, lộ giới 22m.

- Đường QH N8 (mặt cắt 2C-2C): Tuyến đi phía Bắc đường ĐT.757, phía Tây bắt đầu từ nút giao ĐT.757 đặt ngoài đô thị Bù Nho (tại xã Long Hà), phía Đông kết thúc đến nút giao ĐT.757 đặt tại khu vực phát triển nông nghiệp phía Đông đường ĐT.741, có mặt đường 7m và 12m, dải phân cách 2m x 2, vỉa hè 6m+ 6m, lộ giới 42m.

- Tuyến vành đai (Đường D2) (mặt cắt 4-4): Tuyến đi song song với đường dây 110kV phía Tây và kết thúc giao với ĐT.741 ngay vị trí ngoài ranh đô thị Bù Nho, có mặt đường 8m+8m, dải phân cách 4m, vỉa hè 5m+5m, lộ giới 30m.

- Đường N20 (Bù Nho - Phước Tân) và đường Bù Nho - Long Hưng (mặt cắt 5-5): Mặt đường 15m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 27m.

b) Giao thông đô thị

- Các tuyến đường ĐT.741, ĐT.757 hiện hữu ngoài chức năng là đường giao thông đối ngoại, còn đóng vai trò là đường trục chính đô thị.

- Các tuyến chính khu vực lộ giới từ 27 - 50m

+ Đường Tân Hòa 3 (mặt cắt 2A-2A): Mặt đường rộng 18,0m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 15,0m, lộ giới 50m.

+ Đường D1 (mặt cắt 3A-3A): Mặt đường rộng 16m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 30m.

+ Đường D2 (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 16m, dải phân cách 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, lộ giới 30m.

+ Đường D6 đoạn từ N3 đến N3A (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 18m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 32m.

+ Đường D3, D6, D7, N3A, QHN1, N7, N8, N9, N10, N13 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 27m.

- Các tuyến khu vực có quy mô lộ giới 22m (mặt cắt 6-6) gồm các tuyến: Đường D8, N3, N4, N6, Tân Hưng 2, Tân Phú 1, D4, D10, N1, N9, N11, QH D3, QH D4, QH D6, có mặt đường rộng 12,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, lộ giới 22,0m.

- Các tuyến phân khu vực có quy mô lộ giới 17m (mặt cắt 7-7) gồm các tuyến: Đường Tân Lực 1, Tân Hiệp 1A, Tân Hiệp 1B, Tân Hiệp 2, Tân Phước 1, Tân Phước 2, Tân Hiệp 2A, Tân Hiệp 2B, HT 1, HT 2, HT 3, HT 4, N2, D9, D32 (KDC-BN) nối dài, N12 (KDC-BN), N9 (KDC-BN) nối dài, D5, N5, QH D1, QH D2, QH D5, QH N2, QH N3, QH N4, QH N5, QH N7, có mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, lộ giới 17m.

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị (bao gồm giao thông đối ngoại 178,04ha và giao thông đối nội 93,60ha) là 271,64ha/đất xây dựng đô thị là 1.034,32ha, đạt 26,26%.

- Giải pháp đấu nối giao thông đối nội đối ngoại: Các giải pháp đấu nối được triển khai thực hiện dựa trên các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

c) Bến xe, bãi đỗ xe

- Bến xe Bù Nho được quy hoạch mới với quy mô 0,81ha, vị trí tại ngã tư tuyến đường ĐT.741 và ĐH. Bù Nho - Minh Lập.

- Bãi đỗ xe:

+ Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu nhà ở xã hội, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng.

+ Bên cạnh đó việc bố trí các bãi đỗ cũng hết sức cần thiết cho đô thị tương lai, đó là bộ mặt văn hóa của xã hội đáp ứng các tiện ích cơ bản của một đô thị văn minh hiện đại.

+ Đồ án quy hoạch chung đô thị Bù Nho sẽ bố trí khoảng 60% tổng diện tích đất bãi đỗ xe, diện tích còn lại sẽ được phân bổ cụ thể trong các quy hoạch chi tiết (sau khi quy hoạch chung đô thị Bù Nho được phê duyệt).

+ Bố trí 04 bãi đỗ xe cho đô thị Bù Nho với tổng diện tích khoảng 6,02ha tại các khu vực có mật độ dân cư đi lại cao như: Công viên, trường học, trung tâm thương mại, trụ sở các cơ quan hành chính phục vụ dân sinh.

11.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Do điều kiện địa hình của khu vực có hướng dốc thay đổi nhiều. Độ dốc trung bình toàn khu là 5%. Cao độ địa hình cao không bị ảnh hưởng ngập lụt.

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

- Tại những chỗ giao nhau của các suối, các bầu nước hiện hữu, mở rộng thành các hồ, đập chứa nước, tạo cảnh quan, điều hòa vi khí hậu và làm hồ điều hòa.

- Đối với các bờ suối chảy qua khu vực đô thị cần được xây dựng kè bảo vệ để chống xói lở và tạo cảnh quan cho đô thị.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với hệ thống thoát nước hiện hữu.

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Hướng thoát nước xuống các suối hiện hữu.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia làm 4 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Bắc từ đường ĐT.757, đường ĐT.741. Hướng thoát nước theo các trục đường giao thông đổ về suối Đăk Toin, suối Đâm và các khe suối nhỏ đổ về suối Nhung.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Đông Bắc từ đường ĐT.757 nối dài, đường ĐT.741. Hướng thoát nước theo các trục đường giao thông đổ về các suối nhỏ trong khu vực đổ về suối Rạt.

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Tây Nam từ đường ĐT.757, đường ĐT.741. Hướng thoát nước theo các trục đường giao thông (đường Bù Nho - Long Tân, đường Vành đai, đường Long Tân - Bình Tân, các tuyến đường trong khu vực) đổ về hồ Ve dan, suối Nhung các suối nhỏ trong khu vực đổ về suối Rạt.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Đông Nam từ đường ĐT.757 nối dài, đường ĐT.741. Hướng thoát nước theo các trục đường giao thông (đường Bù Nho -Phước Tân, đường Bù Nho - Bình Tân, đường Phú Riêng - Bù Nho - Long Tân, các tuyến đường trong khu vực) đổ về các suối nhỏ trong khu vực đổ về suối Rạt.

11.3. Định hướng quy hoạch cấp nước.

* Tổng nhu cầu dùng nước toàn đô thị:

+ Giai đoạn đến năm 2030: $Q = 6.300\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

+ Giai đoạn đến năm 2040: $Q = 8.400\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

* Nguồn cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho đô thị Bù Nho được lấy từ nhà máy nước Đồng Xoài công suất $30.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Sau này khi nhu cầu tăng cao nghiên cứu tăng công suất nhà máy nước Đồng Xoài hoặc lấy bổ sung từ các nguồn cấp nước khác.

- Đầu tư xây dựng nâng cấp mở rộng xây dựng mạng lưới cấp nước dẫn nước từ các nhà máy nước tới cấp cho huyện Phú Riêng và đô thị Bù Nho. Đầu tư xây dựng mạng lưới cấp nước dọc theo các tuyến đường kết hợp với các tuyến ống hiện hữu tạo thành mạng vòng khép kín, cung cấp cho đô thị Bù Nho và liên kết cung cấp cho toàn huyện.

- Dần dần hạn chế và ngừng khai thác nước ngầm.

11.4. Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

a) *Thoát nước thải*

- Tổng lượng nước thải toàn đô thị:

+ Đến năm 2030: $Q = 4.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

+ Đến năm 2040: $Q = 5.800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Xây dựng 2 trạm xử lý nước thải có công suất phù hợp

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa nước đồng bộ với trạm xử lý nước thải, nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra bên ngoài.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra công thoát nước thải để thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Khu vực phát triển đô thị: Căn cứ vào địa hình, định hướng phát triển và các dự án đầu tư. Toàn đô thị xây dựng 2 trạm xử lý nước thải gồm:

+ Xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 1 thu gom và xử lý nước thải cho dân cư khu trung tâm hiện hữu và dân cư khu vực lân cận xã Bù Nho công suất dự kiến đến 2040 là 2.000m³/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn mới được thoát ra môi trường.

+ Xây dựng nhà máy xử lý nước thải số 2 thu gom và xử lý nước thải cho dân cư khu trung tâm hành chính mới và các khu vực lân cận công suất dự kiến đến 2040 là 1.500m³/ngày.đêm. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn mới được thoát ra môi trường.

- Đối với nước thải sinh hoạt khu dân cư Bù Nho khi triển khai đầu tư xây dựng dự án thì đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải để thu gom xử lý nước thải của khu dân cư theo từng giai đoạn phát triển dự án với công suất dự kiến 800 - 1.200m³/ngày.đêm.

- Tại các cụm công nghiệp hệ thống thoát nước riêng, đồng bộ với trạm xử lý của cụm công nghiệp, tổng công suất các trạm xử lý nước thải khoảng 1.600-1.650m³/ngày.đêm. Nước thải trong cụm công nghiệp được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường. Nước thải công nghiệp sau khi được xử lý đạt chuẩn môi trường thì xả ra suối trong khu vực hoặc xây dựng hồ chứa để tái sử dụng.

b) Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn rác thải 0,9kg/người-ngày

- Lượng chất thải rắn sinh hoạt của khu vực quy hoạch là khoảng 36 tấn/ngày, chất thải rắn công nghiệp là 27 tấn/ngày.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn rồi đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của huyện Phú Riềng, tại xã Bình Tân, quy mô diện tích khoảng 35,72ha theo Kế hoạch 313/KH-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh về Kế hoạch phát triển các nhà máy xử lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Bình Phước đến năm 2030.

c) Nghĩa trang nhân dân

- Tiêu chuẩn diện tích đất nghĩa trang 0,6ha/10.000 người, với dân số dự kiến đến năm 2040 là 40.000 người, tổng diện tích đất nghĩa trang cần cho đô thị Bù Nho là khoảng 2,4ha.

- Định hướng quy hoạch không đầu tư xây dựng nâng cấp mở rộng diện tích nghĩa trang cho đô thị Bù Nho mà hiện tại tiếp tục sử dụng nghĩa trang nhân dân tại thôn Tân Hòa. Đồng thời đề xuất đóng cửa dần, di dời nghĩa địa nhỏ lẻ gần khu vực phát triển đô thị.

- Theo quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 dự kiến xây dựng mới 1 nghĩa trang quy mô 100ha phía Bắc huyện Phú Riềng, phục vụ các huyện Phú Riềng, thị xã Phước Long, huyện Bù Đốp và huyện Bù Gia Mập (phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Riềng đến năm 2030, huyện Phú Riềng có quy hoạch nghĩa trang nhân dân tại xã Bình Sơn với diện tích khoảng 100ha).

- Nhà tang lễ được bố trí tại nghĩa trang trong đô thị, có giải pháp chống ồn đến khu công cộng và khu dân cư.

- Các công trình bệnh viện hoặc các cơ sở tôn giáo, song phải đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, môi trường theo quy định.

11.5. Định hướng quy hoạch cấp điện

a) Nhu cầu cấp điện

- Tổng điện năng toán đô thị: 85,33 triệu kWh/năm.
- Tổng công suất toàn đô thị: 28.303,80kW.

b) Nguồn cấp điện

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch chủ yếu từ nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV từ trạm biến áp Phước Long 110/22kV công suất (2x40) MVA.

- Dự kiến đầu tư trạm biến áp 110/22kV Phú Riêng công suất giai đoạn đầu là 1x40 MVA; giai đoạn sau thêm 01 máy 1x40 MVA. Cùng với đường dây đấu nối vào trạm biến áp 110Kv Phú Riêng: đi dọc theo đường liên xã Bù Nho - Long Tân với chiều dài đơn tuyến dự kiến là 3,3km (đã được UBND tỉnh Bình Phước thỏa thuận hướng tuyến theo Văn bản số 3871/UBND-TH ngày 20/12/2018 - đang trong giai đoạn triển khai dự án) để cấp điện cho trạm biến áp 110/22Kv Phú Riêng.

- Bù Nho đã được UBND tỉnh thỏa thuận vị trí trạm biến áp 220/100kV Phước Long nằm trong dự án Khu dân cư Bù Nho (theo Công văn số 2777/UBND-KT ngày 29/09/2022 của UBND tỉnh Bình Phước) để cấp điện cho các trạm biến áp 110/22kV trong khu vực. Song song đó có 2 công trình:

+ “Lộ ra 110kV từ trạm 220kV Phước Long - 04 mạch” xuất phát từ trạm biến áp 220kV Phước Long đến đường dây 110kV Phước Long - Đồng Xoài đi qua địa bàn xã Bù Nho đã được Sở Công thương tỉnh Bình Phước thẩm định theo văn bản số 1151/SCT-NL ngày 07/6/2021.

+ “Lộ ra 110kV từ trạm 220kV Phước Long - 02 mạch” xuất phát từ trạm biến áp 220kV Phước Long đến đường dây 110kV Phước Long - Đức Liễu đi qua địa bàn xã Bù Nho, xã Phước Tân huyện Phú Riêng và xã Nghĩa Bình huyện Bù Đăng đã được Sở Công thương tỉnh Bình Phước thẩm định theo Văn bản số 1169/SCT-NL ngày 08/6/2021.

- Ngành điện đang chuẩn bị đầu tư trạm biến áp 110/22Kv Phú Riêng với 04 lộ ra, 02 mạch 22Kv đi dọc 02 bên đường Vedan để kết nối với lưới điện hiện hữu.

c) Lưới điện

*** Lưới điện trung thế**

- Lưới điện phân phối trung thế của khu quy hoạch sẽ ở cấp điện áp 22kV.
- Lưới trung thế hiện hữu được cải tạo lại nâng khả năng truyền tải điện lên cấp điện áp 22kV và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

- Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét, khoảng cách cột từ 40- 60m, khập thành các mạch vòng kín qua các máy cắt trung thế và vận hành hở. Về sau chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm. Trong các khu trung tâm hành chính, dịch vụ của khu quy hoạch xây dựng lưới điện ngầm.

- Các trạm hạ thế 22/0,4kV hiện nay là loại trạm treo trên trụ, trạm giàn, trạm cột thép hoặc trạm nền không sử dụng trạm biến áp trong nhà

* Lưới điện hạ thế

- Lưới điện hạ thế cung cấp sử dụng cáp ngầm, ở các khu trung tâm hành chính, dịch vụ của khu quy hoạch.

- Trong thời gian đầu, chưa đủ điều kiện kinh tế thì sử dụng đường dây nổi, dùng cáp vặn xoắn (cáp abc) hoặc cáp bọc nhựa đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5m.

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo quy định hiện hành.

- Đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp thủy ngân hoặc cao áp sodium, công suất từ 150W đến 250W hoặc đèn tiết kiệm điện bóng LED.

11.6. Định hướng quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nhu cầu số thuê bao cần thiết:

+ Đến năm 2030: 23.100 thuê bao.

+ Đến năm 2040: 30.800 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin: Là tổng đài đặt tại Bru điện thành phố Đồng Xoài.

- Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn.

12. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân vùng bảo vệ môi trường để bảo tồn cảnh quan, môi trường tự nhiên và đa dạng sinh học trong quá trình phát triển đô thị.

- Quản lý, kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực hồ Bàu Lách, suối và khu vực đất sản xuất nông nghiệp, vùng bảo tồn hệ sinh thái, vùng kiểm soát ô nhiễm các công trình xây dựng đảm bảo phù hợp với cảnh quan của khu vực, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; giải phóng mặt bằng và thi công phải đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận và vệ sinh môi trường. Chất lượng không khí, tiếng ồn, tài nguyên đất, mặt nước, nước ngầm phải đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành về vệ sinh môi trường trong quá trình thi công và hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động.

- Hình thành hệ thống hồ điều hòa, hồ cảnh quan, tổ chức không gian xanh, các không gian mở trong đô thị. Tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, cụm công nghiệp, các vườn hoa nhỏ, vườn ươm, hoa với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu.

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, thu gom chất thải rắn theo quy hoạch, đảm bảo nước thải được xử lý đạt chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra môi trường. San nền theo nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên; hạn chế bê tông hóa bề mặt đô thị và khai thác trái phép nguồn nước ngầm.

- Tạo hành lang bảo vệ suối, hồ cảnh quan, khoảng cách ly đường điện 110kV và 220kV và cây xanh bóng mát dọc các trục giao thông chính, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; bảo vệ và gia cố hệ thống kênh mương, ao hồ, suối.

- Xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng nước đồng bộ, bao phủ để bảo vệ và sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Khuyến khích dùng hình thức hỏa táng, giảm dần hình thức hung táng, chôn cất một lần nhằm tiết kiệm đất đai, giảm tối đa ảnh hưởng đến môi trường.

13. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a) Dự án ưu tiên đầu tư

- Đến 2025: Tập trung đầu tư vào một số dự án hạ tầng khung có tầm ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế xã hội đô thị Bù Nho, khai thác quỹ đất công xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, giải quyết an sinh xã hội và nâng cao mức sống dân cư đô thị; bảo đảm các tiêu chí đô thị loại V.

- Đến 2030: Tiếp tục đầu tư hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường giao thông, xây dựng các công trình công cộng cho đô thị, bắt đầu di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp đã hết hạn vào các cụm công nghiệp.

- Đến năm 2040: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Các dự án khác theo chương trình, kế hoạch đầu tư của huyện.

b) Nguồn lực thực hiện

- Huy động tối đa cho đầu tư phát triển hạ tầng; vận dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Tích cực thực hiện các chính sách xã hội hóa y tế, giáo dục; xây dựng quỹ tín dụng nhân dân để huy động vốn nhân rồi trong dân.

- Huy động nguồn vốn theo các phương thức PPP đối với các công trình giao thông.

- Huy động vốn doanh nghiệp đầu tư các khu dân cư mới.

- Huy động doanh nghiệp xây dựng và đầu tư chợ, siêu thị, dịch vụ, du lịch, nhà hàng, khu vui chơi giải trí.

Điều 2. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch: Phê duyệt kèm theo Quyết định này quy định quản lý

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- UBND huyện Phú Riềng chịu trách nhiệm toàn diện đối với Đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước đến năm 2040 (Về số liệu, diện tích, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật...).

- Giao UBND huyện Phú Riềng:

+ Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung đô thị Bù Nho; lập hồ sơ cắm mốc giới trình thẩm định, phê duyệt và triển khai cắm mốc ngoài thực địa các khu vực chức năng trong khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện theo đúng các quy định pháp luật.

+ Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết; đồng thời, tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch theo quy định.

+ Tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, quản lý kiến trúc, xây dựng trên địa bàn đô thị Bù Nho.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Lao động, Thương binh & Xã hội; Chủ tịch UBND huyện Phú Riềng 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;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh.
- LĐVP, CV P.KT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Trần Tuệ Hiền

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án quy hoạch chung đô thị Bù Nho đến năm 2040
(kèm theo Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 03/10/2024
của UBND tỉnh Bình Phước)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định việc quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, xây dựng, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch chung đô thị Bù Nho đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt.

2. Căn cứ Đề án quy hoạch chung đô thị Bù Nho đến năm 2040 đã được phê 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 thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải dựa trên cơ sở Đề án quy hoạch chung đô thị Bù Nho đến năm 2040 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Bù Nho đảm bảo theo đúng đề án Quy hoạch chung đô thị Bù Nho đã được phê duyệt.

Điều 3. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới

Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chung đô thị Bù Nho bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính xã Bù Nho với diện tích tự nhiên 3.961,86ha. Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông và Nam: Giáp xã Phước Tân và xã Phú Riềng;
- Phía Tây: Giáp xã Long Hà và xã Long Tân;
- Phía Bắc: Giáp xã Long Hưng và xã Bình Tân.
- Diện tích: 3.961,86ha.

2. Tính chất

- Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, kinh tế, và xã hội của huyện Phú Riềng. Ưu tiên phát triển cụm công nghiệp và các dự án nông nghiệp công nghệ cao.

- Là đô thị dịch vụ gắn liền với đô thị Phú Riềng đã có để phát triển mở rộng không gian đô thị của huyện Phú Riềng.

Điều 4. Quy định về các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, sử dụng đất

1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Quy mô dân số
 - + Đến năm 2030 : 26.000 – 30.000 người.
 - + Đến năm 2040 : 36.000 – 40.000 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất
 - + Đất dân dụng : 70 – 100 m²/người
 - + Đất đơn vị : 45 – 55 m²/người
 - + Đất công trình công cộng : Theo QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành
 - + Đất cây xanh đô thị : ≥ 9 m²/người
 - + Đất giao thông : ≥ 25 % đất xây dựng đô thị
- Cấp nước : 80 – 120 lít/người/ngày
- Thoát nước thải : ≥ 80 %
- Chất thải rắn sinh hoạt : 0,8 – 0,9 kg/người-ngày
- Chất thải rắn công nghiệp : 0,3 Tấn/ha đất công nghiệp
- Nghĩa trang : $\geq 0,6$ ha/10.000 người
- Cấp điện sinh hoạt : 1.000 KWh/ng/năm
- Cấp điện công cộng – dịch vụ : 30 % phụ tải điện sinh hoạt
- Cấp điện tiểu thủ công nghiệp : 140 KW/ha
- Cấp điện khu công nghiệp : 250 KW/ha

2. Các chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Quy mô đất xây dựng đô thị
- + Đến năm 2030 là 700 – 800ha.
- + Đến năm 2040 là 1.000 – 1.040ha.

Bảng 1. Cân bằng đất đai đô thị Bù Nho theo các giai đoạn quy hoạch

STT	Loại đất	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Dân số (người)		30.000	Dân số (người)		40.000
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất xây dựng đô thị	799,79	20,19	266,60	1.034,32	26,10	258,58
I	Đất dân dụng	282,55	7,14	94,18	396,28	10,00	99,07
1	Đất nhóm nhà ở	157,55	3,98	52,52	214,6	5,42	53,65
A	Đất nhóm nhà ở hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang	97,05	2,45	-	97,05	2,45	-
b	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	60,5	1,53	-	117,55	2,97	-
2	Đất công trình công cộng	39,49	1	13,16	50,8	1,28	12,7
3	Đất cây xanh đô thị	27,19	0,69	9,06	37,28	0,94	9,32

STT	Loại đất	Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Dân số (người)		30.000	Dân số (người)		40.000
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
4	Đất giao thông đối nội	58,32	1,47	19,44	93,60	2,36	23,40
II	Đất ngoài dân dụng	517,24	13,05		638,04	16,10	
1	Đất cơ quan, công cộng cấp đô thị	21,5	0,54		32,43	0,82	
2	Đất công nghiệp	90,51	2,28		90,51	2,28	
a	<i>Cụm công nghiệp Bù Nho (quy mô 75ha, trong ranh Bù Nho là 40ha)</i>	40	1,01		40	1,01	
b	<i>Cụm công nghiệp Bù Nho 1</i>	50,51	1,27		50,51	1,27	
3	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	92,13	2,32		92,13	2,32	
a	<i>Nhà máy sản xuất bột mì Vedan</i>	65,56	1,65		65,56	1,65	
b	<i>Cơ sở sản xuất kinh doanh khác</i>	26,57	0,67		26,57	0,67	
4	Đất cây xanh chuyên dụng	45	1,14		79,7	2,02	
5	Đất phát triển hỗn hợp	76,5	1,93		108,4	2,74	
6	Đất tôn giáo, di tích	1,36	0,03		1,36	0,03	
7	Đất an ninh	8,6	0,22		8,60	0,22	
8	Đất quốc phòng	27,17	0,69		27,17	0,69	
9	Đất nghĩa trang	6,52	0,16		6,52	0,16	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,35	0,16		6,35	0,16	
11	Đất bến xe Bù Nho	0,81	0,02		0,81	0,02	
12	Đất bãi đỗ xe	3,02	0,08		6,02	0,15	
13	Đất giao thông đối ngoại	137,77	3,48		178,04	4,49	
B	Đất khác	3.162,07	79,81		2.927,54	73,90	
1	Mặt nước	122,8	3,09		122,80	3,09	
2	Đất nông nghiệp	3023,12	76,31		2623,57	66,23	
3	Hành lang bảo vệ đường điện (110kV, 220kV)	16,15	0,41		16,15	0,41	
4	Dự trữ phát triển	-	-		165,02	4,17	
Σ	Tổng	3.961,86	100		3.961,86	100	

Điều 5. Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị

1. Tổng thể chung toàn đô thị

- Không gian xây dựng đô thị phải được quản lý trên cơ sở đảm bảo đúng quy định về tầng cao, mật độ xây dựng của từng khu chức năng.

- Các khu vực nhà ở, công trình công cộng phải đảm bảo xây dựng đúng chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) nhằm tạo mỹ quan đô thị theo ý tưởng đồ án đề xuất, trừ các khu vực nhà ở có kết hợp chức năng thương mại dịch vụ được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng căn cứ theo các nội dung trong quy định này hướng dẫn cho các chủ dự án đầu tư xây dựng trình ban hành các quy định cụ thể, chi tiết các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng dự án.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị phải đảm bảo theo các thông số quy hoạch; hệ thống hạ tầng của các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và của các dự án phải có giải pháp đấu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung.

2. Các trục không gian chính

- Các trục giao thông, cảnh quan đô thị: ĐT.741 hiện hữu và ĐT.757 là các trục giao thông chính có vai trò tạo nên không gian kiến trúc quan trọng của đô thị Bù Nho.

- Trên các trục đường này ưu tiên xây dựng các công trình thương mại dịch vụ có diện tích, quy mô lớn, các khu nhà liền kề kết hợp chức năng thương mại dịch vụ. Tùy từng trường hợp cụ thể, cơ quan chức năng xem xét cho phép chỉ giới xây dựng tại các trục phố chính trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Trục không gian cảnh quan tự nhiên: Khu vực hồ Bàu Lách và các suối cảnh quan trong khu vực khu trung tâm huyện lỵ cần giữ gìn mảng xanh, cải tạo cảnh quan tự nhiên, đồng thời lập các đồ án thiết kế đô thị cho các khu vực nhằm phục vụ hiệu quả trong công tác quản lý kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan đô thị Bù Nho.

Điều 6. Đối với đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất) yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực chỉnh trang đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia hiện hành.

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

- Khuyến khích:

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

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

+ Tại các khu dân cư hiện hữu, đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, từng bước chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà riêng lẻ thấp tầng thành nhà ở chung cư cao tầng hoặc từ nhà tạm thành nhà kiên cố, phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

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

- Hạn chế:

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

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Các công trình cấm: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 7. Khu công trình dịch vụ đô thị (Giáo dục, Y tế, Văn hóa, Thể dục - thể thao, Thương mại - dịch vụ, chợ)

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

- Các khu đất dành cho mục đích xây dựng công trình dịch vụ đô thị phải được xây dựng đúng theo chức năng, ranh giới khu đất, diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng theo nội dung đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Về chức năng, việc xây dựng các hạng mục công trình trong các khu đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị phải đảm bảo đúng mục tiêu phục vụ cho nhu cầu về giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao và thương mại dịch vụ của nhân dân, không xây dựng các công trình có mục đích sử dụng khác lên các mục đích nêu trên.



- Về ranh giới, diện tích, đảm bảo tuân thủ theo ranh giới các khu đất công trình dịch vụ đô thị đã thể hiện trên hồ sơ bản vẽ quy hoạch và ranh mốc ngoài thực địa

- Trong trường hợp có yêu cầu thay đổi chức năng và các chỉ tiêu xây dựng so với quy hoạch được duyệt, phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép thông qua việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

- Khuyến khích:

+ Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục - Đào tạo, Thể dục - Thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

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

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

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế: Xây dựng công có quy mô không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình cấm: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 8. Khu công viên cây xanh, mặt nước.

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

- Các khu vực cây xanh, mặt nước cần tuân thủ về chức năng sử dụng, ranh giới, diện tích và các chỉ tiêu xây dựng khác theo đồ án quy hoạch được duyệt

- Về chức năng, việc xây dựng các hạng mục trong khu vực công viên cây xanh phải đảm bảo đúng mục tiêu phục vụ cho việc vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí, luyện tập thể dục thể thao của nhân dân, không xây dựng các công trình có mục đích sử dụng khác.

- Về ranh giới, diện tích, đảm bảo tuân thủ theo ranh giới các khu đất cây xanh đã thể hiện trên hồ sơ bản vẽ và căn cứ cắm mốc ngoài thực địa.

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, công trình tín ngưỡng, công trình công cộng.

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: Ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

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

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh.

- Hạn chế: Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (Hồ, suối).

- Các công trình cấm: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 9. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu chức năng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch bắt buộc thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch bắt buộc tuân thủ các quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được ngầm hóa, từng bước cải tạo hệ thống hiện hữu, đấu nối với hệ thống mới nhằm tạo thành một hệ thống liên hoàn cho toàn đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được thi công đồng bộ và theo trình tự nhằm đảm bảo việc vận hành, bảo trì và tránh việc thi công chông chéo gây ảnh hưởng cho hoạt động chung của đô thị.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 10. Quy định đối với các khu vực trong khu chức năng

Tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa của các khu vực trong chức năng thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đồng thời thực hiện theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt.

1. Khu vực trụ sở, cơ quan đô thị

Là khu vực trụ sở Huyện ủy, Hội đồng nhân dân, UBND huyện trong khu trung tâm hành chính huyện lỵ và các tổ chức khác trong cơ cấu các khu đô thị IV và V của đô thị Bù Nho. Mật độ xây dựng tối đa: tối đa 40%

2. Khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao

Bao gồm Trung tâm thể dục thể thao huyện, xã, thuộc khu đô thị trung tâm hiện hữu và khu đô thị trung tâm hành chính huyện lỵ. Từng bước hoàn thiện hạ tầng nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu về vui chơi thi đấu thể thao của huyện Phú Riêng, xã Bù Nho cũng như khu vực lân cận. Bố trí quỹ đất dành cho việc bố trí các nhà văn hóa ở các tổ dân phố. Mật độ xây dựng tối đa 40%

3. Khu trung tâm Y tế

- Khu Trung tâm y tế huyện được bố trí trong khu đô thị trung tâm hành chính huyện gần Quốc lộ 13B (ĐT.741 hiện hữu) thuận tiện lưu thông khẩn cấp.

- Các Trạm y tế: Tuyên y tế cơ sở, cần được cải tạo, đầu tư trang thiết bị phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cho người dân trên địa bàn xã Bù Nho. Mật độ xây dựng tối đa 40%

4. Khu trung tâm thương mại, dịch vụ

- Phát triển các loại hình dịch vụ, thương mại tại trung tâm thương mại dịch vụ hiện hữu ở khu vực dọc 2 bên ĐT.741 hiện hữu và đường ĐT.757, đây là khu vực dân cư đông đúc, buôn bán sầm uất. Tổ chức hình thức kiến trúc hiện đại, cao tầng tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Tổ chức các trung tâm công cộng, thương mại – dịch vụ khu đô thị:

+ Phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ mới tại trung tâm khu đô thị mới, khu đô thị sinh thái, khu đô thị thương mại – dịch vụ, kết hợp với các dự án dân cư mới tại khu vực này giúp kêu gọi đầu tư và thu hút dân cư. Ưu tiên các loại hình thương mại dịch vụ phục vụ công nghiệp và dân cư.

+ Chợ Bù Nho hiện hữu tại vị trí ngã giao ĐT.741 hiện hữu và đường ĐT.757 là nơi tập trung buôn bán lâu đời của người dân cần ưu tiên cải tạo, chỉnh trang và đầu tư xây mới các hạng mục công trình cần thiết tạo điểm nhấn cho không gian khu đô thị hiện hữu. Mật độ xây dựng tối đa: tối đa 70%

5. Khu giáo dục và đào tạo

Tiếp tục quy hoạch, đầu tư các trường học, trung tâm đào tạo trên nền các khu đã quy hoạch trước đây. Mật độ xây dựng tối đa: tối đa 40%

6. Không gian cây xanh, mặt nước

- Tổ chức trung tâm du lịch, vui chơi giải trí cho đô thị và vùng lân cận tại khu đô thị sinh thái kết hợp với hồ Bàu Lách.

- Các khu công viên khác của đô thị bố trí theo bán kính phục vụ, phân tán xen kẽ trong khu dân cư, phù hợp với đặc thù về địa hình, sự phân bố dân cư và công trình công cộng của đô thị. Trong quá trình lập đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cần nghiên cứu bố trí các công viên trung tâm phục vụ cho các phân khu đô thị. Mật độ xây dựng tối đa: tối đa 5%.

7. Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng.

- Phải đảm bảo giao thông đường đô thị tại các khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt;

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sau khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- Cho phép xây dựng hàng rào trùng với chỉ giới đường đỏ.

8. Khu nhà ở: Trong các khu nhà ở cần phối hợp hài hòa giữa các loại hình nhà ở, tùy theo vị trí, chức năng, tầng cao của mỗi loại hình nhà và tính chất từng khu vực để có giải pháp bố trí phù hợp. Cần chú ý một số nguyên tắc cơ bản như sau:

- Đối với các khu nhà liền kề phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau (*quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*); về mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất được quy định tại Bảng 2.

- Đối với các khu nhà mật độ thấp (nhà vườn, biệt thự): bố trí ở các tuyến đường phụ và có tính chất yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, về mật độ xây dựng tối đa 65%. Tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đồng thời thực hiện theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt.

Bảng 2. Phân khu đô thị quy định mật độ xây dựng, tầng cao và mật độ tối đa.

Stt	Tên đô thị	Ký hiệu	Diện tích đất xây dựng đô thị (ha)	Dân số (người)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Khu đô thị hiện hữu	KĐT-1	220 - 230	6.000 – 7.000	90	(1)	(2)
2	Khu đô thị mới	KĐT-2	180 - 190	9.000 – 10.000	90		
3	Khu đô thị sinh thái	KĐT-3	170 - 180	5.000 – 6.000	65		
4	Khu đô thị Trung tâm hành chính huyện	KĐT-4	160 - 170	6.000 – 7.000	90		
5	Khu đô thị thương mại - dịch vụ	KĐT-5	280 - 290	9.000 – 10.000	90		
Tổng cộng			990 – 1.040	36.000 – 40.000			

Ghi chú: (1) (2) Tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất tối đa thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; đồng thời thực hiện theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt.

- Cho phép xây dựng hàng rào trùng với chỉ giới đường đỏ và không được cao quá 3m đối với các đơn vị ở trong đô thị.

- Mật độ xây dựng nhà ở trong các khu phân khu quy hoạch và quy hoạch chi tiết mới phải tuân thủ quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

9. Khu hỗn hợp: Dự kiến phát triển các loại đất là đất đơn vị ở và dịch vụ công cộng đô thị.

10. Khu đất dự trữ phát triển: Khu vực dự trữ phát triển được xác định đất đai các khu vực tiềm năng xây dựng thuận lợi để phát triển đô thị sau giai đoạn năm 2040.

Điều 11. Kiểm soát không gian, kiến trúc đối với các khu vực trong đô thị.

1. Nguyên tắc chung:

- Việc xây dựng, cải tạo tại các khu vực cảnh quan đặc thù trong khu vực quy hoạch cần hạn chế việc làm thay đổi đặc tính tự nhiên và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hòa, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch được phê duyệt.

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

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di tích lịch sử, di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu.

- 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, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát

a) Đối với các khu phát triển mới

- Khu vực tập trung xung quanh các ngã tư giao điểm của các tuyến đường chính, các khu chức năng này cần có sự kiểm soát chặt chẽ về không gian kiến trúc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao, chiều cao xây dựng, khoảng lùi trong các khu ở, đơn vị ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo quy hoạch, đồng bộ, thống nhất trong từng tuyến phố, dãy phố; khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái phù hợp với đặc tính khí hậu địa phương.

b) Đối với các công trình kiến trúc

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị: Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc 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.

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

+ Công trình xây dựng tại vị trí triền dốc cần chú ý: bám sát địa hình tự nhiên, chiều cao xây dựng thấp, chú ý taluy là đường phân thủy để tránh sạt lở.

+ Trên các trục giao thông chính ĐT.741 hiện hữu, đường ĐT.757 bố trí các công trình thương mại dịch vụ có kiến trúc đẹp, cao tầng nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực và tuyến phố.

+ Kiến trúc và màu sắc hàng rào công trình cũng góp phần đáng kể vào cảnh quan mặt phố nên cần có sự đồng bộ và hài hòa trong nguyên tắc quản lý, hạn chế xây dựng các hàng rào bằng tường đặc bao bọc, cần tạo sự thoáng, rộng để phối hợp hiệu quả với không gian sân vườn bên trong công trình.

- Đối với nhà ở:

+ Trong các khu quy hoạch mới, nhà ở phải đồng bộ, hài hòa đối với các chỉ tiêu như cao độ nền, chiều cao tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến và đồng thời tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Trên các trục chính ưu tiên xây dựng các loại nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, tùy khu vực có thể cho phép xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

+ Dọc các trục phụ (đường phân khu vực) bố trí các dãy nhà mật độ xây dựng trung bình và thấp như nhà ở sân vườn, nhà biệt thự, cần đảm bảo khoảng lùi trước và sau công trình.

- Đối với công trình đặc thù:

+ Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa như công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần phải có quy định riêng trong quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

+ Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:



+ Công trình công cộng, cơ quan, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và phương tiện giao thông.

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường đô thị.

+ Các công trình công cộng, công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ karaoke, nhà nghỉ, nhà trọ, khách sạn, nhà ở nhiều tầng,... phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy (*phải được thẩm duyệt PCCC*) trước khi được cấp phép xây dựng và thi công xây dựng công trình.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

Điều 12. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến chực chính đô thị, cốt xây dựng không chế của đô thị.

1. Giao thông đối ngoại

- Đường tỉnh 741 (ĐT.741): Tuyến đường đối ngoại quan trọng nhất có hướng tuyến Bắc Nam, kết nối 2 tỉnh Bình Dương, Bình Phước. Đoạn đi qua đô thị Bù Nho được cập nhật lộ giới theo đúng Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 của UBND tỉnh Bình Phước và các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt là: Quy hoạch chung huyện lỵ Phú Riềng, Quy hoạch trung tâm xã Bù Nho và Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bù Nho. Quy mô tuyến đường gồm 5 đoạn:

+ Đoạn thứ nhất (mặt cắt 1-1): Xét theo hướng từ Nam lên Bắc tuyến đường ĐT.741 đi qua khu vực ranh đô thị Bù Nho từ phía Nam đến tuyến đường N1 của trung tâm Huyện, có quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 8m+8m lộ giới 60m.

+ Đoạn thứ hai (mặt cắt 1A-1A): Tiếp theo từ ngã giao đường N1 đến ngã tư đường N13, quy mô mặt đường 15,5m+12,5m+8m, dải phân cách 2,0m+2,0m, vỉa hè 6,5m+3,5m, lộ giới 50m.

+ Đoạn thứ ba (mặt cắt 1-1): Tiếp theo từ ngã tư đường N13 đến ngã ba đường ĐH. Bù Nho - Long Tân, quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3,0m, vỉa hè 8,0m+8,0m, lộ giới 60m.

+ Đoạn thứ tư (mặt cắt 1B-1B): Tiếp theo từ ngã ba đường ĐH. Bù Nho - Long Tân đến ngã giao đường ĐT.757, quy mô mặt đường 8m+8m, dải phân cách 2m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 30m.

+ Đoạn thứ năm (mặt cắt 1-1): Tiếp theo ngã tư đường ĐT.757 đến hết ranh Bù Nho, quy mô mặt đường 20,5m+20,5m, dải phân cách 3m, vỉa hè 8m+8m, lộ giới 60m.

- Đường tỉnh 757 (ĐT.757): Kết nối ĐT.741 với ĐT.756 về phía Tây Nam và kết nối ĐT.741 về phía Đông đi xã Bình Tân, gồm các đoạn như sau:

+ Đoạn trong trung tâm đô thị (mặt cắt 6A-6A): Từ lý trình Km 0+000 đến Km 0+500m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, lộ giới 18m.

+ Đoạn từ lý trình Km 0+500m đến cầu suối Đâm (mặt cắt 6B-6B): Lấy theo hiện trạng đã đầu tư, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, lộ giới 20m.

+ Đoạn ngoài khu trung tâm (mặt cắt 2B-2B): Có mặt đường 9m+9m, dải phân cách 2m, vỉa hè 11m+11m, lộ giới 42m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Minh Lập kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 2B-2B): Đoạn trong trung tâm đô thị có mặt đường 9m+9m, dải phân cách 2m, vỉa hè 11m+11m, lộ giới 42m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Long Tân kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 18,0m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 32m.

- Đường ĐH. Phú Riềng - Bù Nho - Long Tân (mặt cắt 5-5): Tuyến từ trung tâm Phú Riềng đi xã Long Tân, mặt đường 15m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 27m.

- Đường ĐH. Bù Nho - Phước Tân kết nối với ĐT.741 (mặt cắt 6-6): mặt đường rộng 12m, vỉa hè 5m +5m, lộ giới 22m.

- Đường QH N8 (mặt cắt 2C-2C): Tuyến đi phía Bắc đường ĐT.757, phía Tây bắt đầu từ nút giao ĐT.757 đặt ngoài đô thị Bù Nho (tại xã Long Hà), phía Đông kết thúc đến nút giao ĐT.757 đặt tại khu vực phát triển nông nghiệp phía Đông đường ĐT.741, có mặt đường 7m và 12m, dải phân cách 2m x 2, vỉa hè 6m+ 6m, lộ giới 42m.

- Tuyến vành đai (Đường D2) (mặt cắt 4-4): Tuyến đi song song với đường dây 110kV phía Tây và kết thúc giao với ĐT.741 ngay vị trí ngoài ranh đô thị Bù Nho, có mặt đường 8m+8m, dải phân cách 4m, vỉa hè 5m+5m, lộ giới 30m.

- Đường N20 (Bù Nho - Phước Tân) và đường Bù Nho - Long Hưng (mặt cắt 5-5): Mặt đường 15m, vỉa hè 6m+6m, lộ giới 27m.

Lưu ý: Các mặt cắt lộ giới giao thông nêu trên được quy định đúng theo mặt cắt bản vẽ giao thông kèm theo quy định quản lý này.

2. Giao thông đô thị

- Các tuyến đường ĐT.741, ĐT.757 hiện hữu ngoài chức năng là đường giao thông đối ngoại, còn đóng vai trò là đường trục chính đô thị.

- Các tuyến chính khu vực lộ giới từ 27 - 50m

+ Đường Tân Hòa 3 (mặt cắt 2A-2A): Mặt đường rộng 18,0m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 15,0m, lộ giới 50m.

+ Đường D1 (mặt cắt 3A-3A): Mặt đường rộng 16m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 30m.

+ Đường D2 (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 16m, dải phân cách 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, lộ giới 30m.

+ Đường D6 đoạn từ N3 đến N3A (mặt cắt 3-3): Mặt đường rộng 18m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 32m.

+ Đường D3, D6, D7, N3A, QHN1, N7, N8, N9, N10, N13 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, lộ giới 27m.

- Các tuyến khu vực có quy mô lộ giới 22m (mặt cắt 6-6) gồm các tuyến: Đường D8, N3, N4, N6, Tân Hưng 2, Tân Phú 1, D4, D10, N1, N9, N11, QH D3, QH D4, QH D6, có mặt đường rộng 12,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, lộ giới 22,0m.

- Các tuyến phân khu vực có quy mô lộ giới 17m (mặt cắt 7-7) gồm các tuyến: Đường Tân Lực 1, Tân Hiệp 1A, Tân Hiệp 1B, Tân Hiệp 2, Tân Phước 1, Tân Phước 2, Tân Hiệp 2A, Tân Hiệp 2B, HT 1, HT 2, HT 3, HT 4, N2, D9, D32 (KDC-BN) nối dài, N12 (KDC-BN), N9 (KDC-BN) nối dài, D5, N5, QH D1, QH D2, QH D5, QH N2, QH N3, QH N4, QH N5, QH N7, có mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, lộ giới 17m.

- Giải pháp đấu nối giao thông đối nội đối ngoại: Các giải pháp đấu nối được triển khai thực hiện dựa trên các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

Lưu ý: Các mặt cắt lộ giới giao thông nêu trên được quy định đúng theo mặt cắt bản vẽ giao thông kèm theo quy định quản lý này.

3. Cao độ tìm đường không chế.

- Cao độ tìm đường thiết kế cao nhất: 153,30m.

- Cao độ tìm đường thiết kế thấp nhất: 96,00m.

- Cao độ nền các khu vực xây dựng phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chuẩn bị kỹ của các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, hướng dốc về cống thu gom nước.

- Các khu vực cây xanh đô thị, cây xanh cách ly, đất dự trữ phát triển sẽ giữ lại theo địa hình tự nhiên.

- Đối với cốt xây dựng công trình trong tường rào có thể điều chỉnh phù hợp với thiết kế công trình cụ thể; tuy nhiên phải tuân thủ nguyên tắc hạn chế đào đắp.

Điều 13. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Thoát nước mưa: Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: Tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.

+ Trên vỉa hè $h \geq 0,5m$.

+ Dưới lòng đường $h \geq 0,7m$.

+ Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có).

- Thoát nước thải: Cống nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường. Vạch tuyến hợp lý để chiều dài ống là nhỏ nhất, giảm độ sâu đặt cống. Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết (nếu có).

- Cấp điện và thông tin liên lạc ngầm: Chôn ngầm trong đất theo độ sâu theo quy định tại quy chuẩn hiện hành. Tuân thủ theo các đồ án quy hoạch chi tiết, hồ sơ phê duyệt thiết kế kỹ thuật (nếu có).

+ Hành lang an toàn đối với công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật ngầm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống được chôn sâu dưới phạm vi lộ giới các tuyến đường tính từ chỉ giới đường đỏ hai bên. Khoảng an toàn và độ sâu cần được thể hiện cụ thể trong các mặt cắt ngang giao thông của các quy hoạch chi tiết và tuân theo các quy định, quy chuẩn hiện hành về khoảng an toàn hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

Điều 14. 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

- Khu vực cấm xây dựng là khu vực thuộc hành lang, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường, hành lang cách ly điện cao thế.

- Khu vực không được phép chăn nuôi gia súc, gia cầm và chim yến (trừ nuôi động vật làm cảnh, nuôi động vật thí nghiệm mà không gây ô nhiễm môi trường) cách ranh nội thị và các công trình công cộng tối thiểu 300m và đảm bảo các quy định tại Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐND ngày 12/07/2023 của HĐND tỉnh về việc quy định vùng nuôi chim yến trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực. Cụ thể là khu vực hồ Bàu Lách, Suối Rạt.

- Các khu vực trên phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được phê duyệt.

- Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ hồ, suối theo quy hoạch và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các hồ sơ thiết kế được phê duyệt để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Có kế hoạch giám sát môi trường, quản lý và quan trắc môi trường.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung để nước thải phải được xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường tự nhiên.

- Xử lý tiếng ồn, khói bụi từ nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, của các phương tiện giao thông, các hoạt động xây dựng.

- Chất thải rắn phải được thu hồi từ các khu nhà ở, đưa đến các khu xử lý rác tập trung, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

Điều 15. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích Lịch sử - Văn hóa, phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Khu vực bảo tồn là các khu vực hồ Bàu Lách cần có biện pháp bảo vệ phù hợp với cảnh quan thiên nhiên khu vực hiện trạng hiện hữu và phải được nêu giải pháp cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Khu vực suối Rạt và các suối hiện hữu trong quy hoạch phải có khoảng an toàn cách ly tối thiểu là 20m từ mép suối.

- Các khu vực có đồi, vực cần tuân thủ các quy định về thiết kế cao độ nền và có nghiên cứu giải pháp tránh sạt lở, hủy hoại cảnh quan các khu vực lân cận.

- Hạn chế xây dựng khu vực bảo vệ cảnh quan môi trường.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. 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 UBND huyện Phú Riềng để tổng hợp trình Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 17. 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 văn bản quy định này./.