



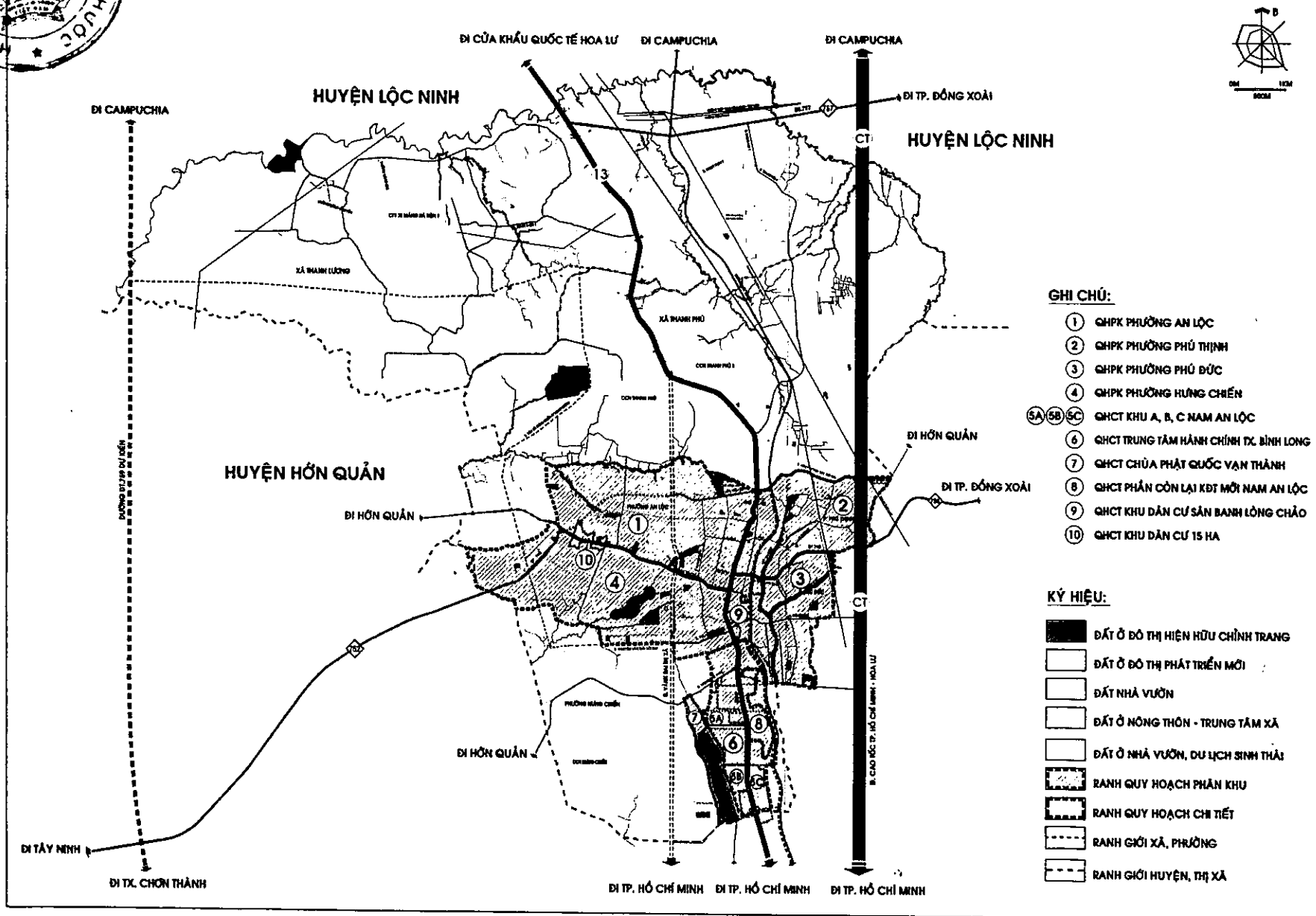
PHỤ LỤC

(Kèm theo Nghị quyết số 21 /NQ-HĐND ngày 09 tháng 11 năm 2022 của HĐND tỉnh)

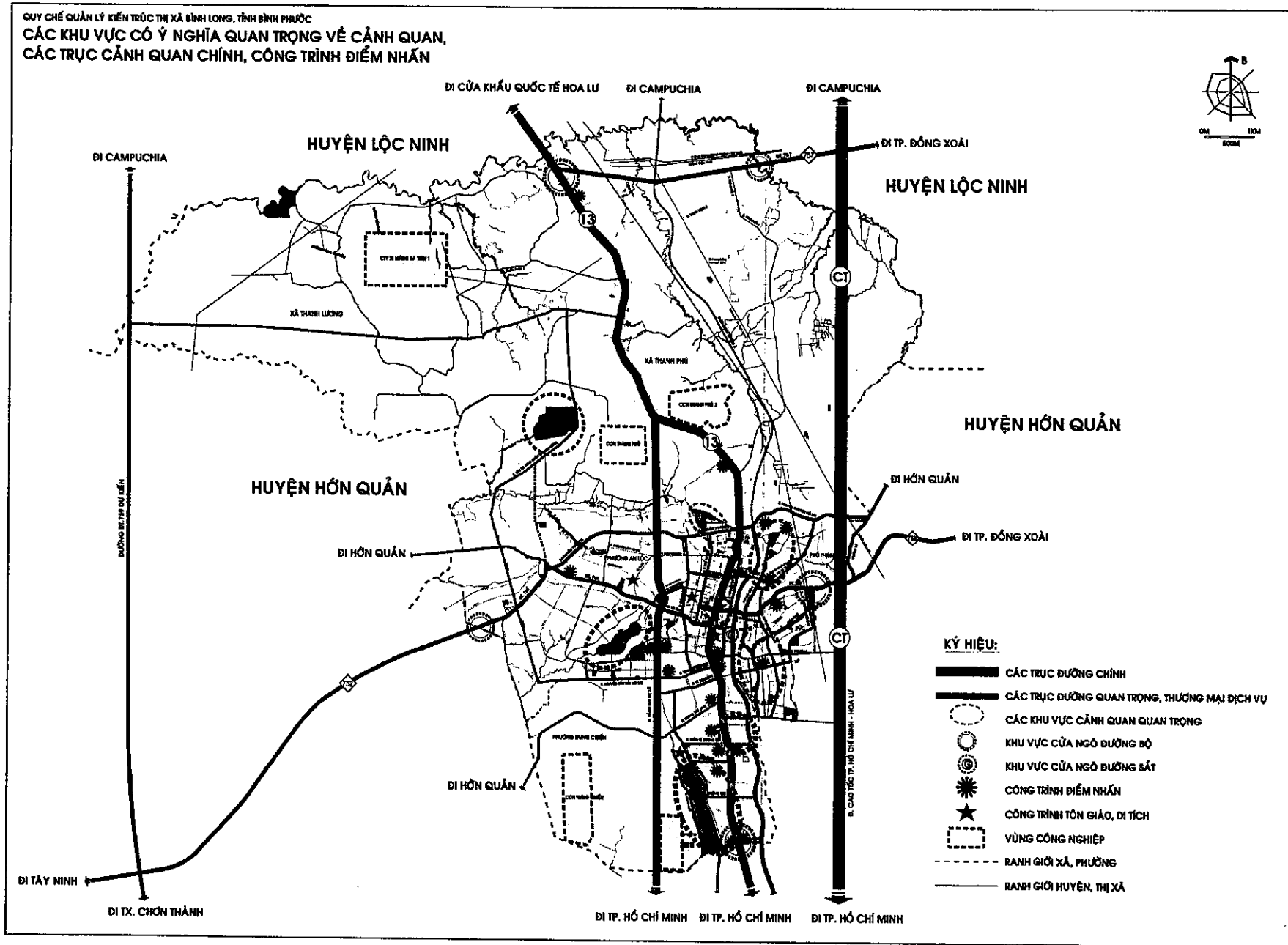


Phụ lục 1 Sơ đồ vị trí, ranh giới các khu đô thị, khu dân cư

QUY CHẾ ĐUÀN LẬP KẾ HOẠCH TRƯỚC THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, RANH GIỚI CÁC KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ

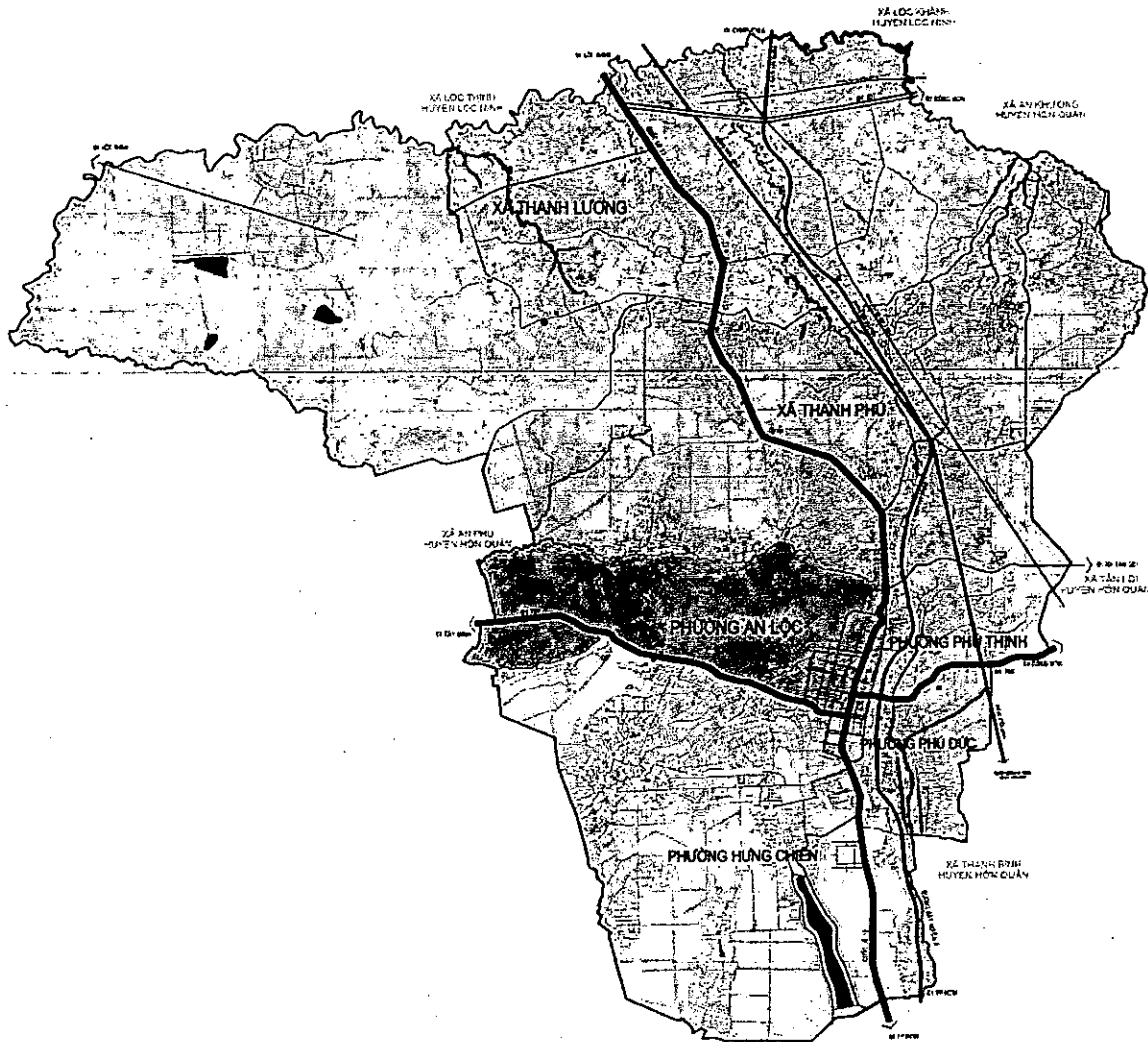


Phụ lục 3. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, các trục cảnh quan chính, công trình điểm nhấn



Phụ lục 5. Phạm vi áp dụng quy chế

Phạm vi áp dụng quy chế bao gồm toàn bộ địa giới hành chính hiện hữu của thị xã Bình Long, có diện tích 12.640,67 ha, bao gồm: phường An Lộc 873,99 ha, phường Hưng Chiến 2.487,68 ha, phường Phú Đức 404,95 ha, phường Phú Thịnh 394,16 ha, xã Thanh Lương 5.258,87 ha, xã Thanh Phú 3.221,02 ha. Ranh giới được xác định như sau: phía Bắc giáp huyện Lộc Ninh; phía Nam, phía Đông, phía Tây giáp huyện Hớn Quản.



Hình 1 – Sơ đồ phạm vi nghiên cứu trực tiếp thị xã Bình Long

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;
- 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;
- Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19/9/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

2. Các Quyết định của Chính phủ và tỉnh Bình Phước:

- Văn bản hợp nhất số 603/VBHN-BVHTTDL ngày 21/02/2019 Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo;
- Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố tiêu chuẩn quốc gia;
- Quyết định số 16/2013/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước quy định về quản lý cơ sở dữ liệu và cung cấp dữ liệu về công trình ngầm đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 30/5/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố, công viên – vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030;
- Quyết định số 3302/QĐ-UBND ngày 19/02/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị xã Bình Long giai đoạn 2017-2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 31/01/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định phạm vi vùng phụ cận đối với công trình thủy lợi khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quy định quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 48/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quy định phân cấp quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 19/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;
- Công văn số 244/SXD-QH-KT ngày 20/02/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc hướng dẫn trình tự lập, phê duyệt, ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;
- Công văn số 1238/UBND-SX ngày 08/08/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long về thuận chủ trương thuê tư vấn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Bình Long;
- Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Bình Long;
- Công văn số 2172/UBND-KT ngày 02/07/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc thực hiện Luật Kiến trúc;
- Các văn bản góp ý của các Sở ngành tỉnh, các phòng ban, phường, xã của thị xã Bình Long về việc ý kiến dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;
- Công văn số 2828/KQTĐ-SXD ngày 26/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước kết quả thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

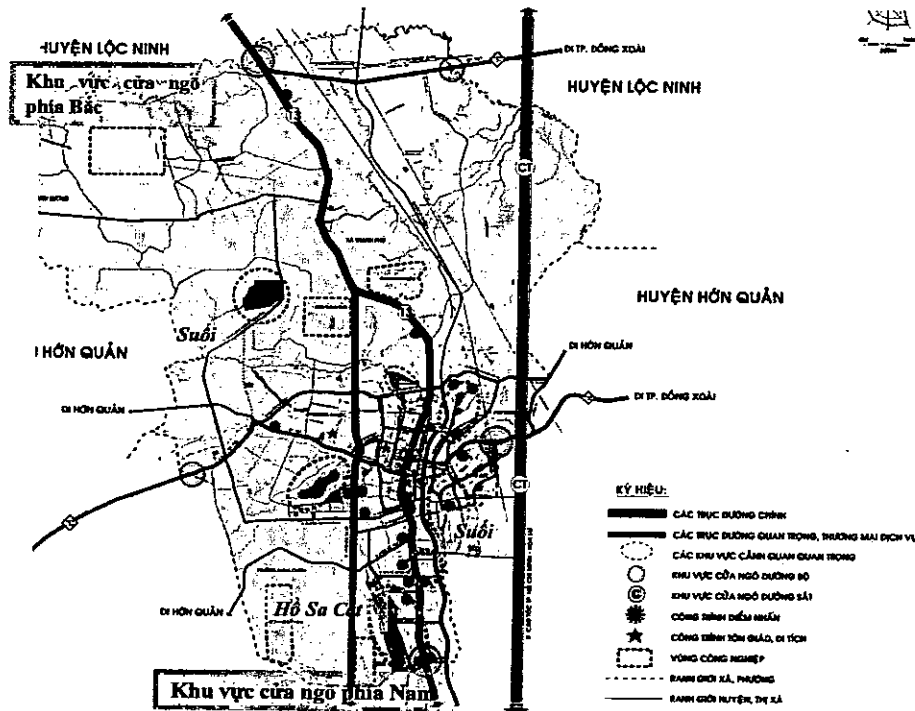
3. Các cơ sở lập quy chế:

- Quy hoạch chung thị xã Bình Long đến năm 2030, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn mới trên địa bàn thị xã Bình Long đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

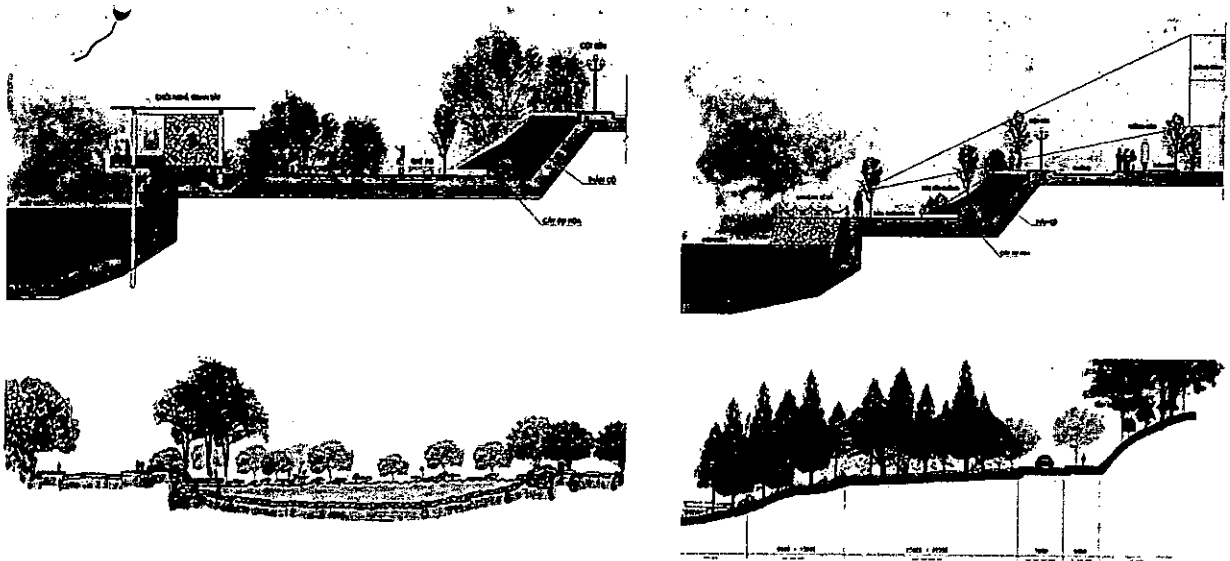
Phụ lục 7. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù về kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thị xã Bình Long

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: hồ Sa Cát, các suối, bầu nước; khu trung tâm đô thị hiện hữu; khu Trung tâm hành chính thị xã; khu thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, văn hóa, thể dục thể thao; Khu đô thị mới Nam An Lộc. Các quảng trường, vòng xoay thị xã, công viên cây xanh, cây xanh cảnh quan ven suối, hồ, đồi Đồng Long; công trình công cộng; khu vực nhà ga đường sắt Xuyên Á.
- Khu vực ven suối, hồ: điều tiết không gian với tầm nhìn hướng ra suối, hồ.

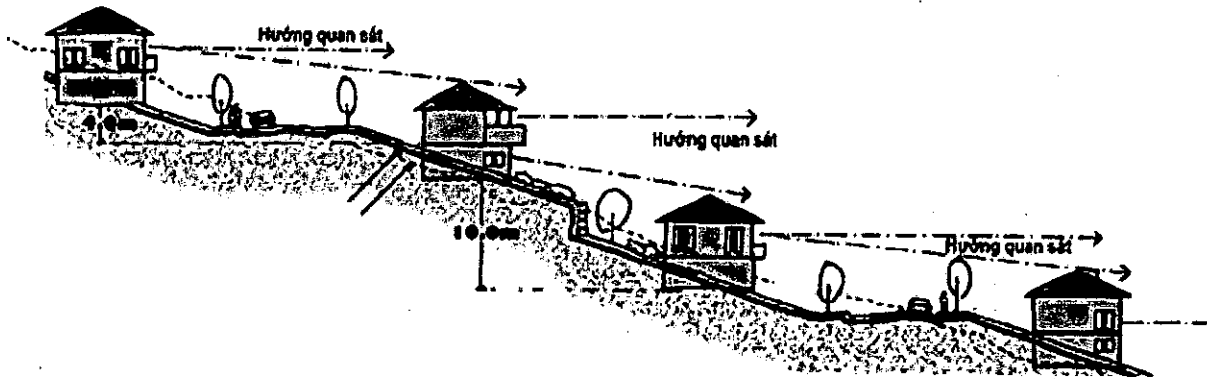


Hình 3 - Sơ đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

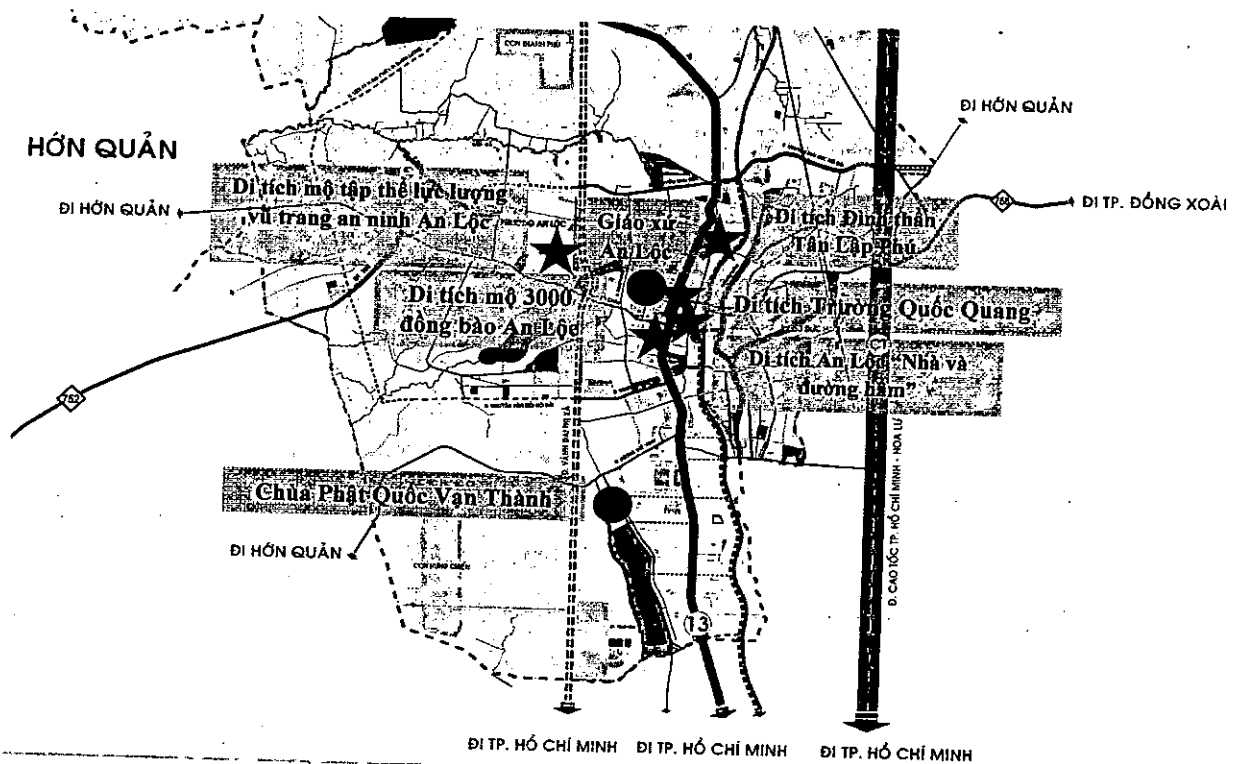


Hình 4 – Minh họa tổ chức không gian cảnh quan dọc suối, hồ

- Khu vực có địa hình đồi dốc: khai thác hiệu quả các yếu tố cảnh quan, công trình có mật độ xây dựng thấp hơn các khu vực lân cận, tầng cao phù hợp, không che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi.



Hình 5 – Bố trí công trình trên khu vực sườn dốc cần tính toán bảo vệ hướng quan sát, đảm bảo kiến trúc cảnh quan của từng khu vực



Hình 6 - Sơ đồ vị trí các di tích, công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Phụ lục 8. Định hướng cụ thể kiến trúc, không gian cảnh quan đối với các khu vực kiểm soát phát triển

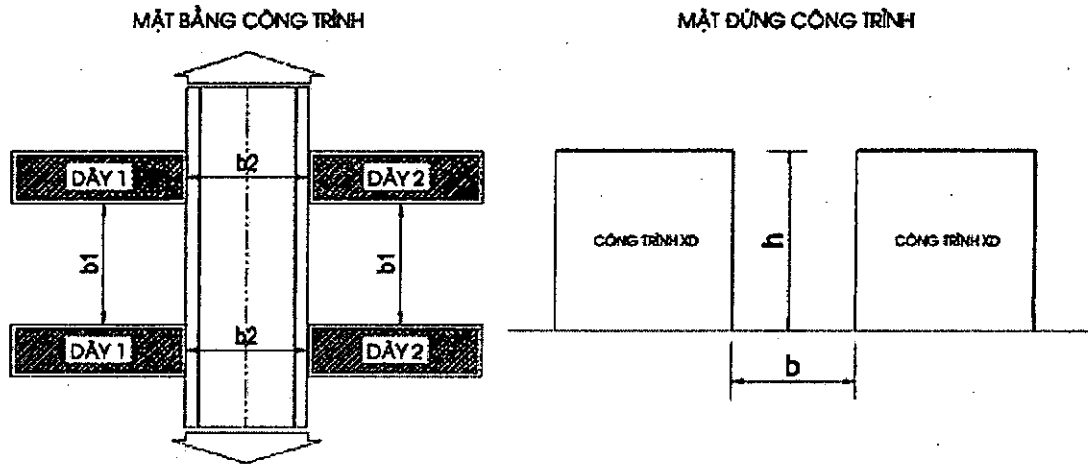
a) Đối với các khu vực đô thị phát triển mới, khu dân cư mới:

Công trình có chiều cao < 46m:

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được < 7m.

- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được < 4m.

- Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa các cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4m$.

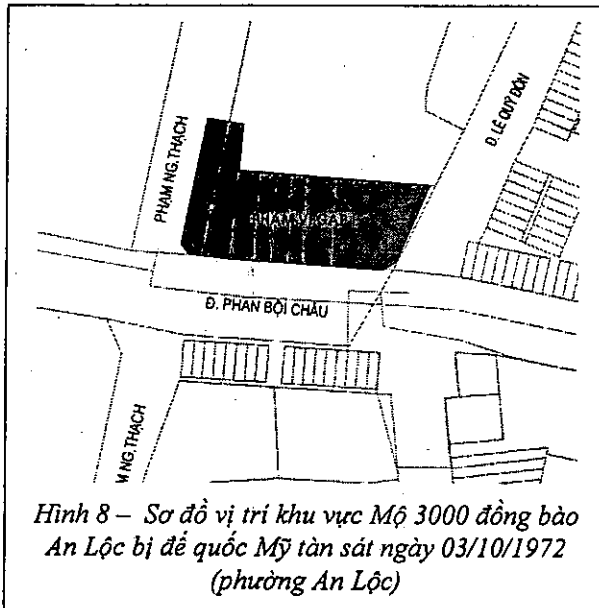


Trường hợp $16m \leq h < 46m$ thì $b1 \geq \frac{1}{2}h$ và $b1 \geq 7m$; $b2 \geq \frac{1}{3}h$ và $b2 \geq 4m$
 Trường hợp $h < 16m$ thì $b1 \geq 4m$ và $b2 \geq 3m$

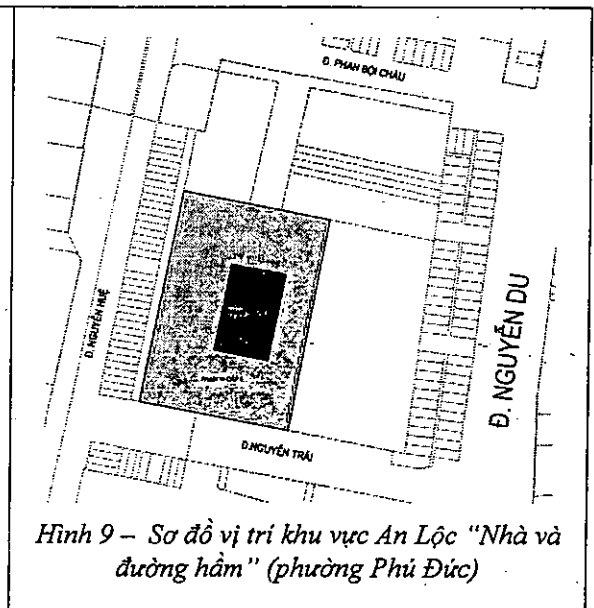
Hình 7 – Sơ đồ điển hình quy định khoảng cách đối với các dãy nhà

b) Đối với các cụm di tích, công trình di tích, di sản văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần lớn đối với nhân dân, các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu:

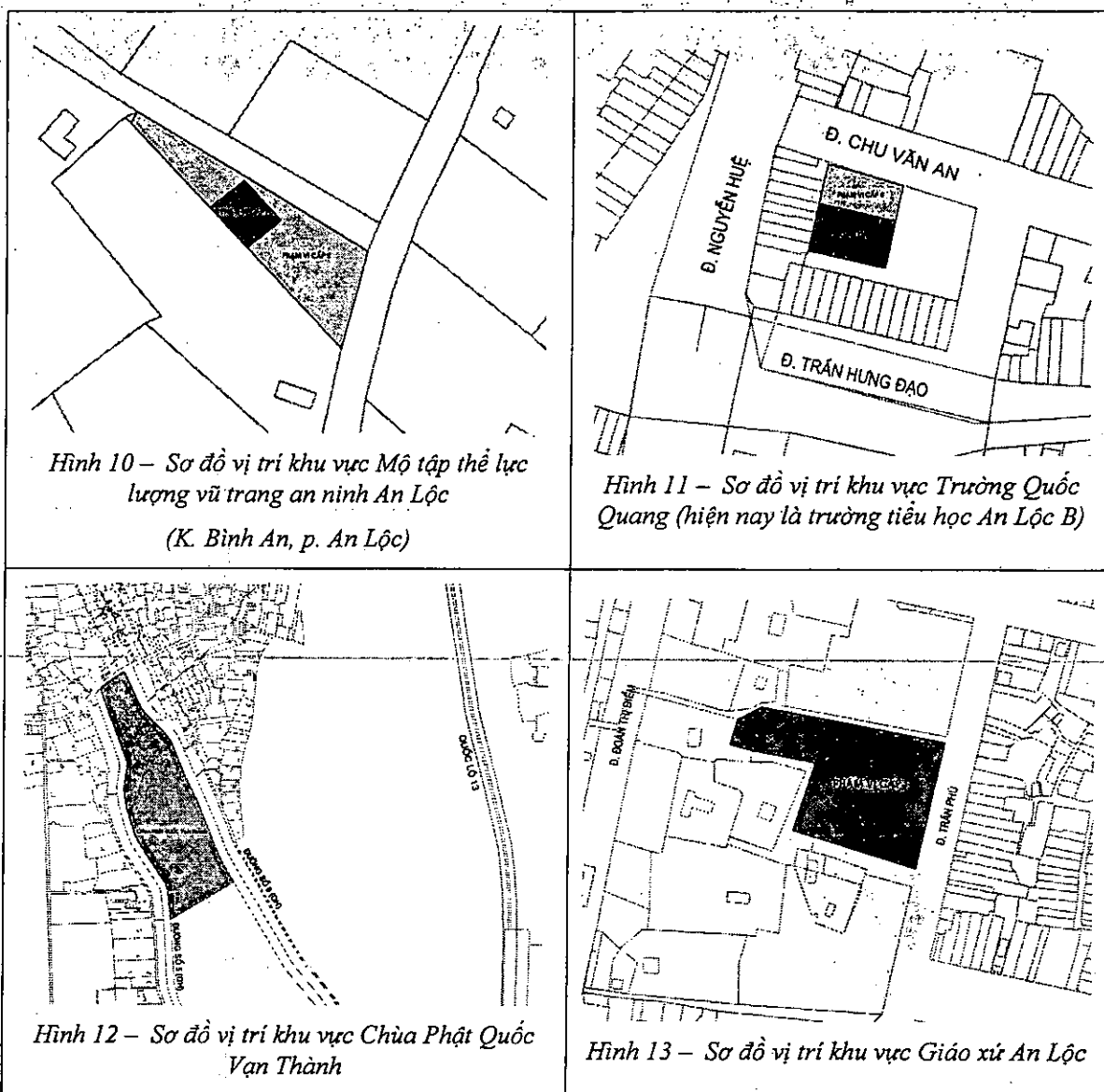
Các công trình có giá trị văn hoá lịch sử cần được bảo vệ và quản lý theo đúng những quy định trong Luật Di sản Việt Nam và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan, đảm bảo tôn tạo và phát huy được giá trị của di tích.



Hình 8 – Sơ đồ vị trí khu vực Mộ 3000 đồng bào An Lộc bị đế quốc Mỹ tàn sát ngày 03/10/1972 (phường An Lộc)



Hình 9 – Sơ đồ vị trí khu vực An Lộc "Nhà và đường hầm" (phường Phú Đức)

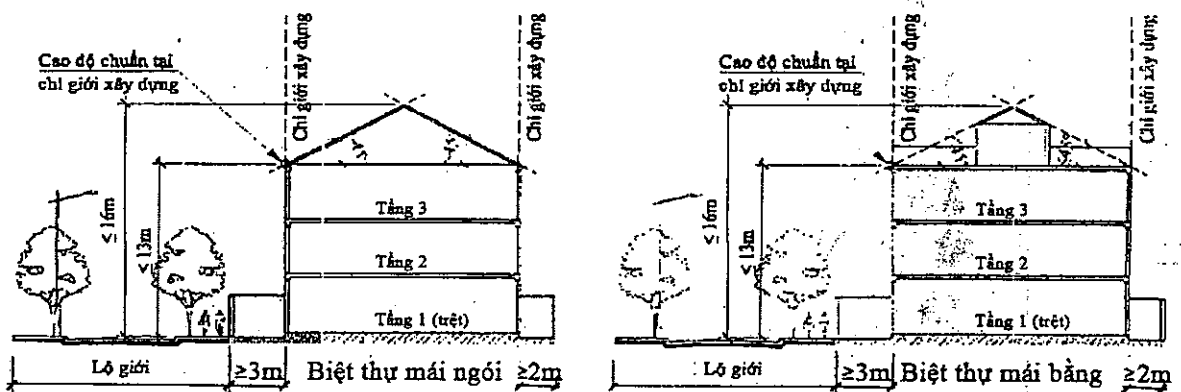
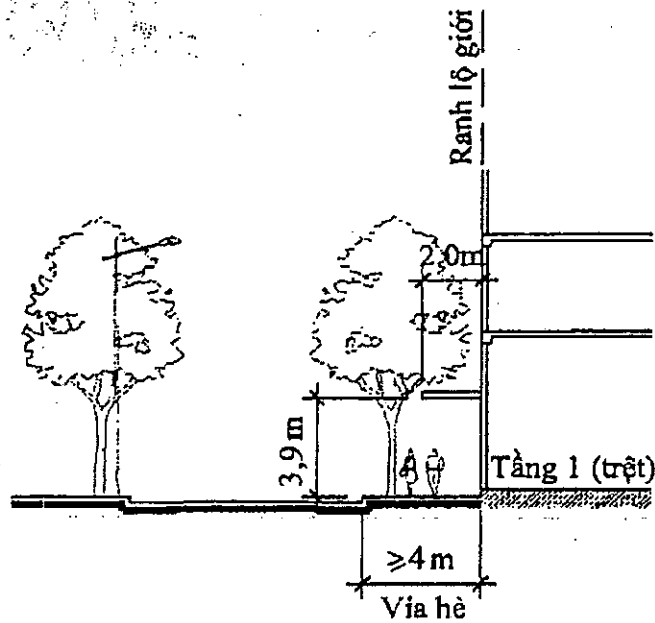


Phụ lục 9. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc

Quy định về chiều cao tầng đối với nhà ở riêng lẻ:

- Tùy vào thiết kế công trình và các quy định tại địa điểm xây dựng công trình để quy định tầng cao và chiều cao tầng. Riêng chiều cao tầng 1 (tầng trệt), theo quy định chiều cao tầng $H \geq 3,3m$. Tuy nhiên, do đặc thù của địa phương cũng như để phát triển bền vững, ứng phó với biến đổi khí hậu, chiều cao tầng 1 (tầng trệt) các công trình mới, công trình cải tạo (có thể thay đổi chiều cao tầng) cần có $H \geq 3,9m$.

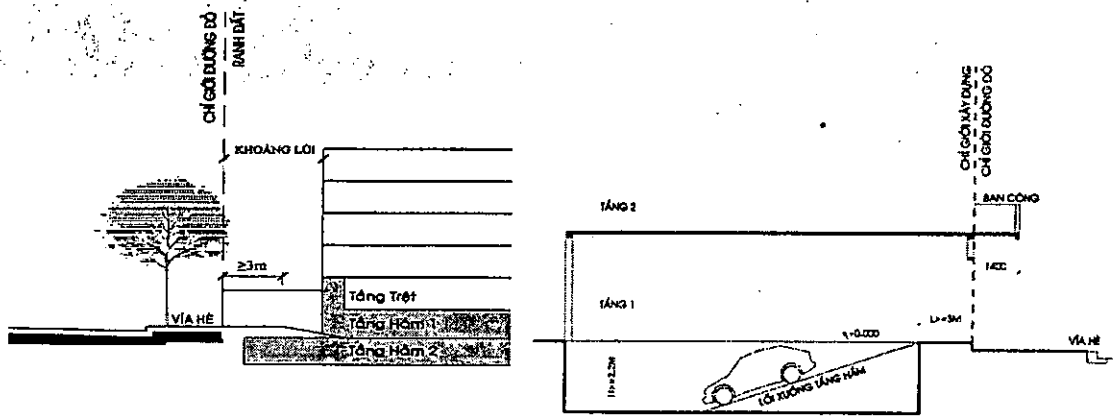
- Các khu vực phát triển nhà ở dạng dãy phố liên kế, chiều cao xây dựng không quá 6 tầng. Trong các hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.



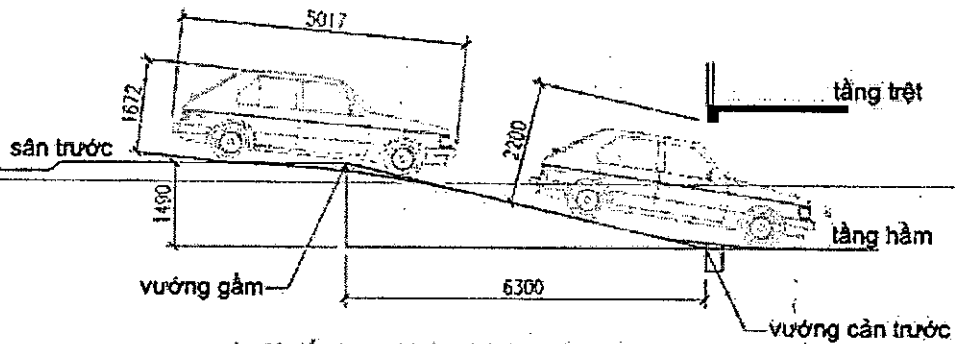
Hình 14 – Quy định về quản lý kiến trúc bên ngoài nhà và quy định kiến trúc nhà ở riêng lẻ

Phụ lục 10. Quy định về xây dựng tầng hầm, bán hầm

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
- Chiều cao của tầng hầm, tầng bán hầm tối thiểu là 2,2m.
- Độ dốc tầng hầm không quá 15% đến 20% so với chiều sâu của hầm.
- Tầng hầm và bán hầm phải có không ít hơn hai lối ra thoát nạn.
- Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.



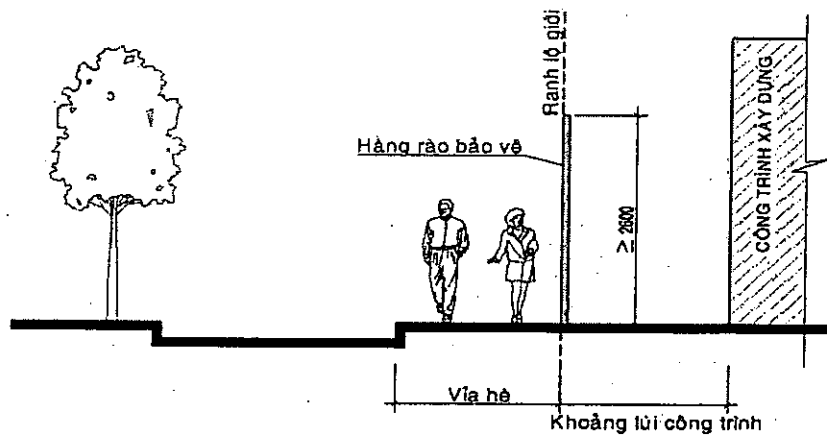
Hình 15 – Quy định về tầng hầm



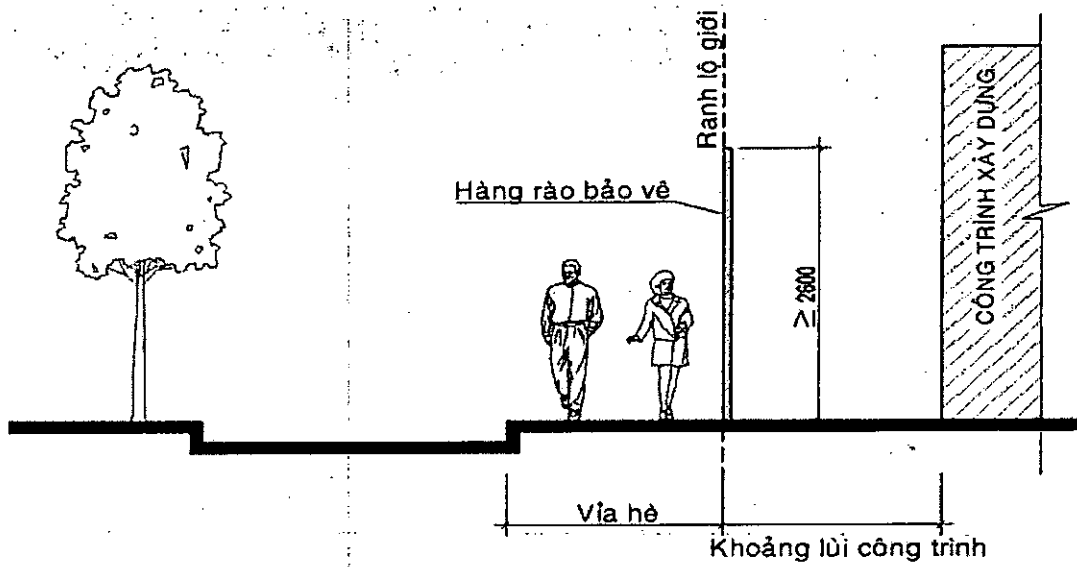
độ dốc trong hình minh họa là 23,6%
 nên phải cắt bớt nền trên & nâng thêm nền dưới
 (loại xe dài có gảm thấp)

Hình 16 – Tiêu chuẩn độ dốc tầng hầm

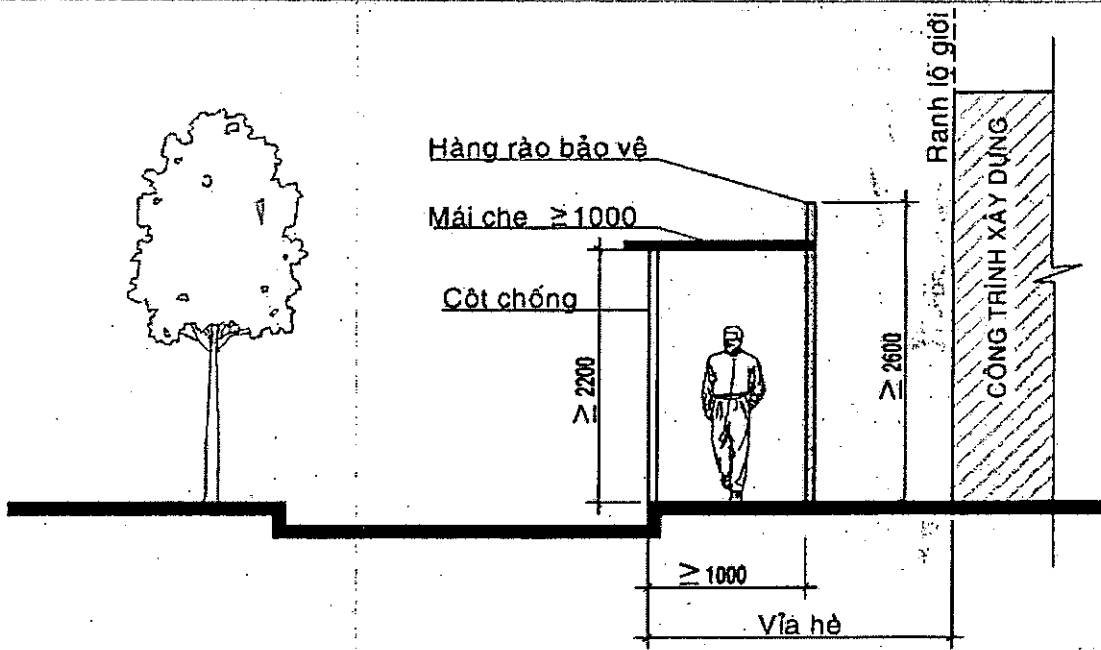
Phụ lục 11. Quy định đối với các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng



Hình 17 – Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai



Hình 18 – Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi



Hình 19 – Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

PHỤ LỤC