

Số: 2584/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 16 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2408/TTr-SXD ngày 06/10/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở, dịch vụ thiết yếu, từng bước ổn định cuộc sống cho các gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở xã hội đồng bộ cho khu gia đình quân nhân; từng bước cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng, chỉnh trang đô thị thị xã Đồng Xoài.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới khu vực thiết kế quy hoạch:

Ranh giới lập quy hoạch phân chi tiết thuộc địa bàn xã Tân Thành, thị xã Đông Xoài với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường dân sinh và đất dân;
- Các phía còn lại: giáp đất Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 2,518ha.

3. Tính chất và quy mô dân số:

a) Là khu dân cư được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phục vụ nhu cầu nhà ở cho gia đình quân nhân và nhà ở xã hội, bảo đảm khu dân cư quy hoạch phát triển hài hòa, bền vững.

b) Quy mô dân số: Khoảng 500 người.

4. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ; từng bước chỉnh trang bộ mặt đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng tại khu vực theo quy hoạch chi tiết.

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

5. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:

5.1. Đất ở:

a) Đất nhà liên kế: Bố trí thành 04 cụm có ký hiệu A, B, D, E; diện tích trung bình mỗi lô đất ở khoảng 100m².

- Tổng diện tích đất : 11.553m².
- Chỉ giới xây dựng : trùng chỉ giới đường đỏ
- Tầng cao xây dựng : 01 - 03 tầng
- Mật độ xây dựng : 40 - 80%

b) Đất nhà ở xã hội: Cụm có ký hiệu C

- Tổng diện tích đất : 2.997m².
- Chỉ giới xây dựng : trùng chỉ giới đường đỏ
- Tầng cao xây dựng : 01 - 03 tầng
- Mật độ xây dựng : 40 - 90%

5.2. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích đất : 1.222m².
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng

5.4. Đất giao thông:

Chiếm diện tích 9.406m². Bố trí các tuyến giao thông theo dạng ô cờ, vuông góc, bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp.

6. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD %	Tầng cao
I	ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KÊ	11.553	40 - 80%	1-3
1	KHU A	3.421	40 - 80%	1-3
2	KHU B	4.388	40 - 80%	1-3
3	KHU D	792	40 - 80%	1-3
4	KHU E	2.952	40 - 80%	1-3
II	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI (KHU C)	2.997	40 - 90%	1-3
III	ĐẤT CÂY XANH	1.222		
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	9.406		
	TỔNG CỘNG	25.178		

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

- Đường D1, N1, N3 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 9m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè một bên 3m (phía còn lại trồng cây xanh, thảm cỏ).

- Đường D2, N2 (mặt cắt 2-2): lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên 3m.

- Đường D3 đoạn trong ranh quy hoạch (mặt cắt 3-3): lộ giới 24m, mặt đường rộng 10m + 01m + 6m (dải phân cách rộng 1m), vỉa hè 3m + 4m.

7.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a) Thiết kế san nền: Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng nên giải pháp san nền chủ yếu là ít can thiệp vào địa hình tự nhiên, tạo mặt bằng hài hòa trong tổng thể công trình, nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước tốt.

b) Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước mưa: Thiết kế hệ thống cống tròn BTCT có đường kính từ D600. Nước mưa sẽ theo các tuyến cống thoát nước mưa trong các tiểu khu, các hố ga thu nước ven đường đổ vào các cống thoát nước mưa đặt dọc theo các tuyến đường. Giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước mưa trên QL14 chưa được đầu tư, bố trí giếng thấm ngay tại các hố ga của hệ thống thoát nước khu quy hoạch. Sau khi hệ thống thoát nước QL14 được đầu tư sẽ đấu nối vào.

- Nước thải:

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt, được tính toán bằng 80% nhu cầu nước cấp.

+ Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn đầu xử lý bằng hầm tự hoại, giếng thấm bố trí trong khuôn viên từng lô đất được giao. Đầu tư xây dựng hệ thống ống chờ thu gom, sau này khi hệ thống thoát nước thải thị xã Đồng Xoài đầu tư đến khu vực sẽ kết nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thị xã.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy định.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: Khoảng 60 m³/ngày đêm.

b) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước thị xã Đồng Xoài thông qua đường ống dọc QL14.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D80 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch, với khoảng cách từ 150 - 200m.

7.4. Quy hoạch cấp điện:

a) Phụ tải điện: Tổng công suất yêu cầu: 500kW.

b) Nguồn và lưới điện:

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22kv chạy dọc đường QL14.

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới các tuyến trung thế từ QL14 vào đến khu dân cư, lưới trung thế bố trí trên các trụ bê tông ly tâm cao 12 - 14m, khoảng cách các cột từ 40 - 50m.

+ Xây dựng các tuyến hạ thế 0,4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m, để phục vụ cung cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Sở Xây dựng là đơn vị chủ đầu tư có trách nhiệm:

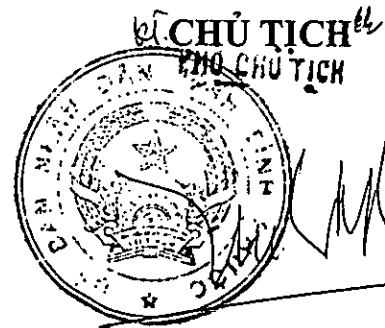
- Chủ trì phối hợp với UBND thị xã Đồng Xoài tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Biên Phòng để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Thực hiện các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng khu dân cư theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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



Huy Anh Minh

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng,
xã Tân Thành, thị xã Đông Xoài.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 258/H/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017
của UBND tỉnh Bình Phước)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này được áp dụng đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng, xã Tân Thành, thị xã Đông Xoài, cụ thể như sau:

- Quy định về các công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết để có cơ sở quản lý xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Ranh giới lập quy hoạch phân chi tiết thuộc địa bàn xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường dân sinh và đất dân;
- Các phía còn lại: giáp đất Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh.

2. Quy mô:

- Diện tích toàn khu quy hoạch: 2,518ha.
- Quy mô dân số: khoảng 500 người.

Điều 4. Cơ cấu sử dụng đất đai

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Mật độ XD %	Tầng cao
I	ĐẤT Ở NHÀ LIÊN KÊ	11.553	40 - 80%	1-3
1	KHU A	3.421	40 - 80%	1-3
2	KHU B	4.388	40 - 80%	1-3
3	KHU D	792	40 - 80%	1-3
4	KHU E	2.952	40 - 80%	1-3
II	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI (KHU C)	2.997	40 - 90%	1-3
III	ĐẤT CÂY XANH	1.222		
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	9.406		
	TỔNG CỘNG	25.178		

Điều 5.

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi với tất cả các tuyến đường trong khu đất quy hoạch là 0m.

2. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

2.1. Tầng cao, mật độ xây dựng:

a) Nhà liên kế:

- Tầng cao xây dựng: 01 - 03 tầng, mật độ xây dựng 40 - 80%.

- Chiều cao nhà:

+ Bậc thềm : 0,15 - 0,45m.

+ Tầng trệt : 3,6 - 4,2m.

- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m.
- Độ vươn ra của ban công : 1,2m.

b) Nhà ở xã hội:

- Tầng cao xây dựng: 01 - 03 tầng, mật độ xây dựng 40 - 90%.

- Chiều cao nhà:

- + Bậc thêm : 0,15 - 0,45m.
- + Tầng trệt : 3,6 - 4,2m.
- + Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m.
- Độ vươn ra của ban công : 1,2m.

2.2. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc: Hình thức theo chức năng, phù hợp điều kiện thời tiết, khí hậu của khu vực; tổ chức thông gió và chiếu sáng tự nhiên. Mái bằng hoặc mái dốc lợp ngói hoặc tôn.

- Vật liệu, màu sắc: Màu sắc công trình phải đi cùng tông màu với cả trục đường tạo cảnh quan hài hoà giữa hai bên đường, không làm xáo trộn về màu sắc gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Các chi tiết mái, đường nhấn hình khối công trình ưu tiên lựa chọn các màu sắc tươi vui, nổi bật kết hợp trên màu nền tường nhã nhặn. Vật liệu ưu tiên sử dụng các loại vật liệu truyền thống ở địa phương và trong nước.

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan. Chiều cao tối đa hàng rào không quá 2,5m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè.

Điều 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Đường D1, N1, N3 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 9m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè một bên 3m (phía còn lại trồng cây xanh, thảm cỏ).

- Đường D2, N2 (mặt cắt 2-2): lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên 3m.

- Đường D3 đoạn trong ranh quy hoạch (mặt cắt 3-3): lộ giới 24m, mặt đường rộng 10m + 01m + 6m (dải phân cách rộng 1m), vỉa hè 3m + 4m.

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: Bê tông nhựa nóng hoặc bê tông xi măng.

+ Vỉa hè: Lát gạch terrazzo hoặc bê tông xi măng. Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục đường.

- Cây xanh: Trồng cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà, vỉa hè và các công trình ngầm. Chủng loại cây xanh phải phù hợp với Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a) Thiết kế san nền:

Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng nên giải pháp san nền chủ yếu là ít can thiệp vào địa hình tự nhiên, tạo mặt bằng hài hòa trong tổng thể công trình, nhưng vẫn đảm bảo độ dốc thoát nước tốt.

b) Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước mưa:

Thiết kế hệ thống cống tròn BTCT có đường kính từ D600. Nước mưa sẽ theo các tuyến cống thoát nước mưa trong các tiểu khu, các hố ga thu nước ven đường đổ vào các cống thoát nước mưa đặt dọc theo các tuyến đường. Giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước mưa trên QL14 chưa được đầu tư, bố trí giếng thăm ngay tại các hố ga của hệ thống thoát nước khu quy hoạch. Sau khi hệ thống thoát nước QL14 được đầu tư sẽ đấu nối vào.

- Nước thải:

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt, được tính toán bằng 80% nhu cầu nước cấp.

+ Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn đầu xử lý bằng hầm tự hoại, giếng thăm bố trí trong khuôn viên từng lô đất được giao. Đầu tư xây dựng hệ thống ống chờ thu gom, sau này khi hệ thống thoát nước thải thị xã Đồng Xoài đầu tư đến khu vực sẽ kết nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thị xã.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy định.

3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: Khoảng 60 m³/ngày đêm.

b) Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước thị xã Đồng Xoài thông qua đường ống dọc QL14.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D80 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch, với khoảng cách từ 150 - 200m.

4. Quy hoạch cấp điện:

a) Phụ tải điện: Tổng công suất yêu cầu: 500kW

b) Nguồn và lưới điện:

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22kv chạy dọc đường QL14.

- Lưới điện:

+ Xây dựng mới các tuyến trung thế từ QL14 vào đến khu dân cư, lưới trung thế bố trí trên các trụ bê tông ly tâm cao 12 - 14m, khoảng cách các cột từ 40 - 50m.

+ Xây dựng các tuyến hạ thế 0,4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m, để phục vụ cung cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt.

Điều 7. Các quy định khác về bảo vệ môi trường:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong Khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu gia đình quân nhân Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.