

Số: 714 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 30 tháng 3 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tiến Thành, xã Tiến Thành,
thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

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 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 228/TTr-SXD ngày 23/3/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, do Công ty TNHH MTV Phúc Kiến An lập với các nội dung như sau:

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

- Giải quyết và đáp ứng nhu cầu cư trú, sinh hoạt, cung cấp các dịch vụ thương mại, giáo dục, cho người thu nhập thấp và các điểm dân cư lân cận nói chung;

- Hình thành một khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư khác đã phê duyệt tạo nên không gian đô thị hiện đại.

- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng ngày 26/11/2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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.

II. Các căn cứ để lập nhiệm vụ quy hoạch:

- Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- 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;
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan;
- Các Quy chuẩn Tiêu chuẩn Xây dựng;
- Chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 621/UBND-SX ngày 15/3/2011 về việc thống nhất vị trí, diện tích đất giao Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Thiên Phúc Lợi;

III. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu lập quy hoạch:

Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đông Xoài, tỉnh Bình Phước.

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

Khu đất quy hoạch có vị trí, quy mô như sau:

a) Vị trí:

- Phía Đông giáp: đất dân cư hiện hữu;
- Phía Tây giáp: đất dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp: đất dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc giáp: đất dân cư hiện hữu.

b) Quy mô diện tích: khoảng 69.772,8 m².

2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất: là khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp và người dân khu vực lân cận, ngoài ra còn cung cấp các dịch vụ thương mại, giáo dục cho người dân trong khu quy hoạch;

b) Quy mô dân số dự kiến: 2.400 người.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo cơ sở về sử dụng đất;
- Giải quyết nhu cầu nhà ở ổn định cho người có thu nhập thấp và người dân ở các khu vực lân cận;
- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch;

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đô án:

Căn cứ các quy định của quy hoạch chi tiết, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu, gồm:

- a) Đất đơn vị ở: không nhỏ hơn $8m^2$ /người.
- b) Đất cho các công trình công cộng:

| Loại công trình | Cấp quản lý | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu | | Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu | |
|---------------------|-------------|---------------------------------------|----------|------------------------------------|------------|
| | | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu |
| 1. Giáo dục | | | | | |
| Trường mẫu giáo | Đơn vị ở | chỗ/1000người | 50 | m^2 /1 chỗ | 15 |
| 2. Thể dục thể thao | | | | | |
| Sân luyện tập | Đơn vị ở | | | m^2 /người ha/công trình | 0,5 0,3 |

c) Cây xanh:

Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu $2m^2$ /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu $1m^2$ /người.

d) Giao thông

Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

- Tính đến đường liên khu vực : 6%
- Tính đến đường khu vực : 13%
- Tính đến đường phân khu vực : 18%

e) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt:

| Loại đô thị | Nhu cầu dùng nước Dài hạn (20 năm) | |
|-------------|---------------------------------------|----------------------------|
| | Tỷ lệ cấp nước (% dân số) | Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ) |
| IV | ≥ 90 | ≥ 100 |

f) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:

| Loại đô thị | Lượng thải chất thải rắn phát sinh (kg/người-ngày) | Tỷ lệ thu gom CTR (%) |
|-------------|---|--------------------------|
| IV | 0,9 | ≥ 90 |

g) Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt:

| TT | Chỉ tiêu | Giai đoạn dài hạn (sau 10 năm) |
|----|--|-----------------------------------|
| | | Đô thị loại IV |
| 1 | Điện năng (KWh/ng. năm) | 1000 |
| 2 | Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm) | 3000 |
| 3 | Phụ tải (W/người) | 330 |

- Cấp điện công trình công cộng:

| Loại Đô thị | Đô thị loại IV |
|--|----------------|
| Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt) | 30 |

5. Nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch;

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có);

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

IV. Thành phần hồ sơ:

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết:

- a) Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ: 1/10.000- 1/25.000;
- b) Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500;
- c) Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/500;
- d) Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/500;
- e) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500;
- f) Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500;
- g) Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/500;
- h) Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500;
- i) Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/500;
- j) Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/500;
- k) Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/500;
- l) Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/500;
- m) Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/500;
- n) Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/500;
- o) Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/500;
- p) Các bản vẽ thiết kế đô thị.

Hồ sơ được lập tối thiểu 10 bộ (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh), trong đó có ít nhất 07 bộ màu.

2. Nguyên tắc thể hiện:

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;

- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết.

- Quy cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu v.v. . .) thực hiện theo đúng Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 9 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

3. Phần văn bản:

- a) Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- b) Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn;
- c) Tờ trình đề nghị phê duyệt;
- d) Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp;
- e) Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết;
- f) Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho chủ đầu tư và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Đơn vị lập quy hoạch: Chi nhánh Bình Phước Công ty Cổ phần Bất động sản Thiên Phúc Lợi là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hợp đồng với đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo đúng các quy định hiện hành.

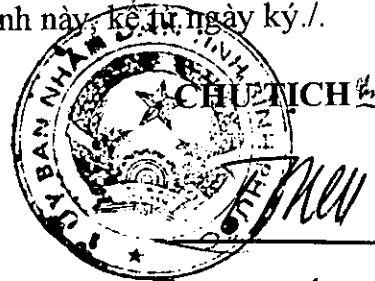
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Giám đốc Chi nhánh Bình Phước Công ty Cổ phần Bất động sản Thiên Phúc Lợi 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:

- TT. T.U, TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV: P. SX (T94);
- Lưu: VT. 18



Trương Tấn Thiệu