

QUYẾT ĐỊNH

**V/v: Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng
huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 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;

Căn cứ Quyết định số 3591/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và dự toán chi phí, khảo sát đo đạc, lập quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước;

Xét hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và Xây dựng TP. Hồ Chí Minh lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 81 /TTr-SXD ngày 02 tháng 02 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ Bù Gia Mập thuộc địa bàn xã Phú Nghĩa, huyện Bù Gia Mập. Vị trí khu đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp xã Đức Hạnh.
- Phía Tây giáp thôn Sóc Cấn 2.
- Phía Nam giáp thôn Đăk Sơn.
- Phía Bắc giáp thôn Đức Lập.

2. Tính chất, chức năng:

- Là trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập có chức năng là trung tâm hành chính, kinh tế, chính trị, thương mại dịch vụ, văn hóa - xã hội của huyện Bù Gia Mập. Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập còn có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Khu vực quy hoạch bao gồm quy hoạch xây dựng khu trung tâm hành chính huyện và phân khu chức năng đô thị.

- Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập được hình thành sẽ góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật chung cho khu vực, đạt tiêu chí là đô thị loại V trong tương lai.

- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai lập quy hoạch chi tiết, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ “về Quy hoạch xây dựng”.

3. Quy mô dân số và đất đai:

a. Về quy mô dân số:

- Dân số giai đoạn ngắn hạn (5-10 năm): 16.000 người.

- Dân số giai đoạn dài hạn (10-20 năm): 30.000 người.

b. Về quy mô đất đai:

Quy hoạch xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập có quy mô khoảng 500ha.

4. Hướng phát triển đô thị:

Quy hoạch định hướng hình thành nên các khu trung tâm bố trí gần ngã ba đường ĐT741 và ĐT760. Khu trung tâm hành chính bố trí về phía Đông đường ĐT741, phía Nam đường ĐT760; các khu vực còn lại bố trí các khu chức năng khác của đô thị như: Khu trung tâm thương mại dịch vụ, khu dân cư, văn hóa, thể dục thể thao...

5. Cơ cấu sử dụng đất:

a. Giai đoạn ngắn hạn: 300,15ha

* Đất đơn vị ở: 150ha

- Đất nhóm nhà ở: 94,86ha.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: 15,79ha.

- Đất cây xanh cấp đơn vị ở: 10,78ha.

- Đất giao thông, bãi xe cấp đơn vị ở: 28,57ha.

* Đất ngoài đơn vị ở: 150,15ha

- Đất công trình công cộng cấp đô thị: 45,07ha.

- Đất cây xanh, công viên thể dục thể thao ngoài đơn vị ở: 20,10ha.

- Đất giao thông sân bãi: 63,72ha.

- Đất công nghiệp: 17,41ha.

- Đất khác: 3,85ha.

b. Giai đoạn dài hạn: 500ha

* Đất đơn vị ở: 150ha

- Đất nhóm nhà ở: 94,86ha.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: 15,79ha.

- Đất cây xanh cấp đơn vị ở: 10,78ha.

- Đất giao thông, bãi xe cấp đơn vị ở: 28,57ha.

* Đất ngoài đơn vị ở: 300ha

- Đất công trình công cộng cấp đô thị: 50,98ha.

- Đất cây xanh, công viên thể dục thể thao ngoài đơn vị ở: 62,93ha.
- Đất giao thông sân bãi: 75,34ha.
- Đất công nghiệp: 31,89ha.
- Đất khác: 105,54ha.

6. Phân khu chức năng:

6.1. Các khu trung tâm chính:

a. Khu trung tâm 1: Diện tích khoảng 28,77ha

Là khu trung tâm hành chính của đô thị, có vị trí nằm về phía Đông đường ĐT741 và phía Nam đường ĐT760; bố trí đất trụ sở các cơ quan trọng yếu của huyện như: Huyện ủy, UBND huyện, Tòa án, Viện kiểm sát, các khối cơ quan, đoàn thể... Trong đó các khu chức năng có các chỉ tiêu như sau:

- + Khu ủy ban: 6,35ha.
- + Khối đoàn thể: 1,15ha.
- + Khu tòa án: 1,92ha.
- + Đất thương mại dịch vụ: 0,77ha.
- + Khu công trình công cộng nhà nước quản lý: 3,57ha.
- + Công trình công cộng dịch vụ đô thị: 1,68ha.
- + Cây xanh cảnh quan: 1,63ha.
- + Đất quảng trường: 1,57ha.
- + Đất ở: 0,80ha.
- + Đất giao thông: 9,33ha.

b. Khu trung tâm 2: Diện tích khoảng 16,61ha

Có vị trí nằm tiếp giáp phía Đông Bắc đường ĐT760, trong đó bố trí các khu chức năng chủ yếu:

- + Công viên khu ở: 0,92ha.
- + Đất ở: 3,58ha.
- + Đất công cộng dự trữ: 1,34ha.
- + Đất công an: 4,04ha.
- + Nhà công vụ: 1,25ha.
- + Đất thương mại dịch vụ: 1,56ha.
- + Giao thông: 2,67ha.

c. Khu trung tâm 3: Diện tích khoảng 9,26ha

Có vị trí nằm tiếp giáp phía Đông đường ĐT741 và phía Bắc khu Trung tâm thương mại dịch vụ, trong đó bố trí các khu chức năng chủ yếu:

- + Công viên khu ở: 2,01ha.
- + Trường cấp I: 1,02ha.
- + Đất công cộng đô thị: 3,44ha.
- + Giao thông: 2,79ha.

6.2. Khu thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng 20,59ha

Khu thương mại dịch vụ bố trí tập trung chủ yếu hai bên tuyến đường ĐT760 từ ngã ba giao lộ ĐT741 – ĐT760. Trong khu trung tâm thương mại dịch vụ bố trí các khu chức năng chủ yếu sau:

- + Khu chợ trung tâm: 1,87ha.
- + Sân chợ: 0,59ha.
- + Khu thương mại dịch vụ đô thị: 5,38ha.
- + Cây xanh vườn hoa: 0,89ha.
- + Đất ở: 1,24ha.

+ Nhà khách: 1,82ha.

+ Giao thông: 8,80ha.

6.3. Khu cây xanh, công viên thể dục thể thao: Diện tích khoảng 31,80ha

Khu cây xanh, công viên thể dục thể thao nằm về phía Tây khu quy hoạch. Đây sẽ là nơi phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với các hoạt động vui chơi thể dục thể thao, văn hóa của người dân. Trong khu cây xanh, công viên thể dục thể thao bố trí các khu chức năng chủ yếu sau:

+ Công viên trung tâm: 11,03ha.

+ Đất văn hóa: 4,44ha.

+ Sân vận động: 5,53ha.

+ Trường dân tộc nội trú: 2,27ha.

+ Đất công cộng dự trữ: 3,64ha.

+ Giao thông: 4,89ha.

6.4. Đất ở:

Chiếm phần lớn diện tích và được phân bố đều trong khu quy hoạch. Đô thị được chia thành 05 khu ở chính như sau:

+ Khu dân cư A nằm ở phía Nam khu đất.

+ Khu dân cư B nằm ở phía Tây Nam khu đất.

+ Khu dân cư C nằm ở phía Tây đối diện với khu trung tâm hành chính qua đường ĐT741.

+ Khu dân cư D nằm ở phía Tây Bắc khu đất.

+ Khu dân cư E nằm ở phía Đông Bắc khu đất.

6.4. Đất công nghiệp: Diện tích khoảng 31,89ha

Khu công nghiệp cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Khai thác tốt tiềm năng sẵn có của địa phương.

- Đảm bảo khoảng cây xanh cách ly đối với khu dân cư.

- Các hướng tiếp cận đảm bảo khả năng phục vụ những giờ cao điểm và có khoảng cách hợp lý.

7. Định hướng phát triển không gian kiến trúc:

- Các công trình cơ quan hành chính, công trình công cộng, công trình văn hoá - thể dục thể thao và nhà ở khi xây dựng mới sẽ tạo nên bộ mặt cảnh quan đô thị.

- Kiến trúc của đô thị phải bảo đảm mang tính hiện đại, kết hợp với kiến trúc truyền thống của địa phương.

- Các khu vực đô thị từng bước được xây dựng công trình kiên cố, đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn và theo quy hoạch xây dựng.

8. Quy định về quản lý kiến trúc theo quy hoạch:

Tầng cao tối đa toàn đô thị được xác định là 05 tầng nhằm đảm bảo được giá trị cảnh quan khu vực đồng thời phù hợp các giá trị tự nhiên, kinh tế xã hội. Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tiêu chuẩn của từng khu chức năng được thể hiện cụ thể trong thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo.

9. Định hướng phát triển hạ tầng:

9.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường ĐT741 theo hướng Bắc Nam kết nối từ Phước Long đến trung tâm Bù Gia Mập; đường đi qua đô thị, giai đoạn dài hạn có lộ giới 60m (mặt cắt 1-1). Trong đó:

+ Đường chính mặt đường mỗi bên 10m, dải phân cách 3m.



+ Đường song hành rộng 6m, dây phân cách giữa đường song hành và đường chính rộng 2,5m.

+ Vía hè mỗi bên rộng 6m.

+ Dây cây xanh phía Tây đường rộng 16,5m.

- Tuyến đường ĐT760 theo hướng Đông Tây kết nối từ huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đi các xã Phú Văn, Đức Hạnh; đường đi qua đô thị, giai đoạn dài hạn có lộ giới 40m (mặt cắt 2-2). Trong đó: Mặt đường mỗi bên rộng 12m, dây phân cách 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

b. Giao thông đối nội:

- Đường trục cảnh quan N9, lộ giới 44m. Trong đó:

+ Đoạn phía Đông đường ĐT741 (mặt cắt 3a-3a): Mặt đường rộng 24m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

+ Đoạn phía Tây đường ĐT741 (mặt cắt 3b-3b): Mặt đường mỗi bên rộng 12m, dây phân cách rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường giao thông chính khu vực lộ giới 32m (mặt cắt 4a-4a). Trong đó: Mặt đường mỗi bên rộng 10m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường giao thông khu vực lộ giới 24m (mặt cắt 5-5). Trong đó: Mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường nội bộ:

+ Đường lộ giới 20m (mặt cắt 6-6): Mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường lộ giới 16m (mặt cắt 7-7): Mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường lộ giới 13m (mặt cắt 8-8): Mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

c. Bến bãi:

Quy hoạch một bến xe đối ngoại, vị trí tiếp giáp đường đô thị ĐT741, nằm ở cửa ngõ phía Nam của đô thị. Diện tích 3,16 ha đảm bảo phục vụ nhu cầu vận chuyển.

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

a. Thiết kế san nền:

- Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền. Xác định hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.

- Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, cân bằng đào đắp tại chỗ, tránh phá vỡ địa hình và cảnh quan khu vực.

- Các khu vực địa hình có độ dốc lớn, khu vực trồng cây xanh, khu vực đất dọc hai bên sông suối giữ địa hình tự nhiên.

b. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- *Thoát nước mưa:*

Nước mưa được thu gom vào hệ thống hố ga theo địa hình tự nhiên bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch sau đó thoát ra suối Tà Liêm và suối Tà Niên theo 05 lưu vực chính.

- *Thoát nước bẩn:*

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu nước thải sinh hoạt, nước bẩn từ các khu ở và các công trình công cộng tập trung về hầm tự hoại được bố trí trong khuôn viên của từng lô đất xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của đô thị.

+ Xây dựng mới 3 trạm xử lý nước thải công suất 1.000 – 3.500 m³/ngày.đêm, mỗi trạm phục vụ cho 1 lưu vực thoát nước chính.

- Vệ sinh môi trường:

Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy hoạch của tỉnh, huyện.

9.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn sử dụng nước: 100 lít/người/ngày.

- Tổng lượng nước cấp : 8.500m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước:

Giai đoạn ngắn hạn: xây dựng trạm cấp nước ngầm phía Đông công suất khoảng 1.000 m³/ngày.đêm, trước mắt trạm này sẽ phục vụ cho khu trung tâm trong giai đoạn đầu xây dựng.

Giai đoạn dài hạn: xây dựng trạm cấp nước sử dụng nguồn nước mặt từ hồ chứa phía Bắc, công suất khoảng 7.000m³/ngày.đêm, vị trí tại phía Đông Bắc. Khu công nghiệp xây dựng trạm cấp nước riêng công suất khoảng 1.500 – 1.800m³/ngày.đêm phục vụ cho nhu cầu sản xuất.

Ngoài ra nguồn nước một phần lấy từ nguồn nước ngầm bằng giếng khoan.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính D100 - D300 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

+ Trên mạng lưới cấp nước bố trí trụ cứu hỏa theo quy chuẩn quy định và theo tiêu chuẩn của ngành để lấy nước chữa cháy khi xảy ra sự cố.

9.4. Cấp điện:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện được cấp từ nguồn điện quốc gia (Trạm biến áp 110/15-22kv Phước Long) thông qua tuyến 15(22)kv mạch kép hiện hữu và tuyến 22kv xây mới đi dọc theo tuyến đường ĐT741.

b. Nhu cầu cấp điện:

Nhu cầu công suất dự kiến khoảng 36.669,1MVA

c. Mạng lưới cấp điện:

- Lưới trung thế 22kv: Xây dựng hệ thống lưới điện trung thế 22kV bên trong khu quy hoạch theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng dây nhôm lõi thép, lâu dài sẽ được ngầm hoá đảm bảo mỹ quan đô thị nhằm cung cấp điện 22kV cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV trong khu quy hoạch.

- Lưới hạ thế 0,4kv: Xây dựng hệ thống lưới điện hạ thế đấu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín vận hành hồ sử dụng dây nhôm lõi thép, lâu dài sẽ được ngầm hoá đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện hạ thế trong khu trung tâm hành chính sử dụng cáp ngầm.

10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu trung tâm và khu thương mại dịch vụ.

- Xây dựng các trục giao thông chính đường ĐT741 và ĐT760, các trục trung tâm hành chính.

- Xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở về cấp điện, cấp nước, các công trình hạ tầng khác.

- Xây dựng đồng bộ khu trung tâm 1 (trung tâm hành chính), khu trung tâm 2, trung tâm 3 và khu trung tâm thương mại dịch vụ. Khu trung tâm thương mại dịch vụ là tiền đề động lực phát triển cho khu trung tâm và cho toàn khu quy hoạch.



- Xây dựng các khu quân sự, công an, kiểm lâm... có ý nghĩa lớn về mặt an ninh quốc phòng, quản lý trật tự xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao UBND huyện Bù Gia Mập tổ chức thực hiện một số nội dung như sau:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

2. Phối hợp với đơn vị tư vấn lập các quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập theo đúng các quy định hiện hành, sau đó tổng hợp trình cấp thẩm quyền phê duyệt nhằm làm cơ sở cho việc quản lý và xây dựng công trình theo quy hoạch.

3. Chuẩn bị đầy đủ các hồ sơ để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng như: Tiếp tục tiến hành lập và trình phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt. Chuẩn bị hồ sơ đo đạc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầm nhìn giao lộ các tuyến đường, hồ sơ công trình ngầm, quy chuẩn tiêu chuẩn về xây dựng đô thị, pháp luật về đất đai và xây dựng.

Điều 3. Các ông (bà) 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; Chủ tịch UBND huyện Bù Gia Mập; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV khối: KT, SX;
- Lưu: VT(HH14).



Trương Tấn Thiệu