

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 01/11/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công viên Văn Hóa, phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1294/TTr-SXD ngày 13/7/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG QUY HOẠCH:

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

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch tại Phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đường Hùng Vương

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng (đường số 22);

+ Phía Nam giáp: Đường quy hoạch số 30 (đường Tôn Đức Thắng);

+ Phía Tây giáp: Đường Trường Chinh (dự kiến) và khu Liên hợp thể thao tỉnh Bình Phước.

- Quy mô diện tích: Khoảng 52ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 8.000 người.

2. Tính chất của đồ án:

Là khu công viên cây xanh cảnh quan và đô thị sinh thái kiểu mẫu của tỉnh, giúp kiến tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho người dân, đồng thời là nơi ở bền vững cho dân cư đô thị, góp phần định hướng phát triển không gian của thị xã Đồng Xoài.

3. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài theo Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025. Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình đô thị hóa của thị xã Đồng Xoài, cụ thể hóa chủ trương quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh nói chung và thị xã Đồng Xoài nói riêng.

- Xây dựng Công viên trung tâm nhằm nâng cao tỉ lệ cây xanh đô thị, tạo hồ điều hòa, cải tạo vi khí hậu và thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập TDTT, nghỉ ngơi, giải trí và thư giãn.

- Sắp xếp và trật tự ổn định nhà ở trong khu vực, trên cơ sở giải quyết đất tái định cư cho các hộ có nhà đất ảnh hưởng trong phạm vi khu quy hoạch.

- Tạo được môi trường, điều kiện sống ổn định cho người dân địa phương, khu đô thị xanh - sạch - đẹp, có môi trường tốt, đầy đủ cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn cao.

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án.

4. Yêu cầu của đồ án:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài theo Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Kết nối các dự án liên quan khác trong khu vực tạo nên một tổng thể quy hoạch phù hợp, hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Điều chỉnh ranh giới dự án, tổng diện tích dự án điều chỉnh là 52 ha theo chủ trương tại Công văn số 1297/UBND-KTN ngày 23/05/2016 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Quy hoạch sử dụng đất, phân chia khu đất và quy định chế độ quản lý, sử dụng đất đai cho các hoạt động sử dụng đúng mục đích quy hoạch.

- Quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước bẩn, cấp điện...*).

- Nghiên cứu phân kỳ đầu tư xây dựng, xác định quy mô kinh tế đầu tư cho các dự án xây dựng đợt đầu. Nguồn vốn cho dự án.

- Lập dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng tại khu vực nghiên cứu quy hoạch.

5. Đặc điểm hiện trạng:

5.1 Sử dụng đất: Tổng số hộ dân có đất khoảng 600 hộ, trong đó có khoảng 200 hộ có nhà và 400 hộ không có nhà.

5.2 Hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện tại, mạng lưới giao thông đường bộ trong ranh đất dự án chưa được xây dựng, chưa có một tuyến đường chính nào, chỉ có các tuyến đường đất phục vụ cho dân cư trong khu vực.

- Hiện trạng là khu đất trũng thường xuyên gây ngập lụt vào mùa mưa (đặc biệt là khu vực xung quanh đường Hùng Vương) bao gồm ruộng lúa và các ao hồ nuôi cá của nhân dân, xung quanh vùng trũng là những triền đồi, đất trồng cây và vườn của những hộ nông dân trong khu vực, nhà cấp IV, nhà tạm. Địa hình tương đối phức tạp. Phần lớn đang trồng một số loại cây trồng như: Điều, cây tạp và đất trống.

- Hiện trạng xây dựng: Không có công trình kiến trúc tiêu biểu mà chủ yếu nhà ở gia đình của các hộ dân. Quy mô công trình hầu hết nhà cấp IV, bán kiên cố và nhà tạm.

Khu quy hoạch là một khu vực tương đối trũng và dốc, độ dốc tự nhiên của địa hình khoảng 0.5% - 5 % và có nơi thấp trũng cục bộ. Hướng dốc địa hình tự nhiên trũng phân giữa từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam, cao độ địa hình bình quân 73 - 83.5m.

Trong khu vực, có đường điện 35kV chạy qua ngang khu đất, ảnh hưởng xấu đến cảnh quan của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

6. Quy mô dân số và định hướng quy hoạch:

6.1. Quy mô dân số:

Tổng diện tích khu đất dự án là 52 ha. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn dự án là 65m²/ng. Quy mô dân số tính toán cho toàn khu đô thị là: Khoảng 8.000 người.

6.2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 trên nguyên tắc tuân thủ nội dung đồ án quy hoạch chung thị xã Đồng Xoài đã được phê duyệt, điều chỉnh cho phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, khớp nối với các dự án khác có liên quan.

- Xây dựng khu đô thị có đầy đủ các công trình công cộng phúc lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hiện đại của một đơn vị ở. Đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sinh hoạt của một khu dân cư văn minh hiện đại.

- Xây dựng khu tái định cư cho các hộ dân trong diện đền bù giải phóng mặt bằng của dự án.

- Cụ thể:

+ Khu đất quy hoạch có trục chính Bắc - Nam và các trục giao thông chính khớp nối với hệ thống giao thông của quy hoạch chung, bố trí đan xen cây xanh, mặt nước với hệ thống công trình công cộng, tạo cảnh quan hài hòa, không gian liền mạch, chặt chẽ.

+ Khu công viên cây xanh bố trí tiếp giáp ngay mặt đường ngà tư Hùng Vương với trục cảnh quan lớn. Tại cửa ngõ chính bố trí hệ thống quảng trường,

công chào làm điểm nhấn vừa mang lại không gian mở vào khu công viên trung tâm và đô thị. Hệ thống công viên trung tâm sẽ là lá phổi xanh với hồ cảnh quan mang lại không gian thoáng đãng, môi trường sinh thái lý tưởng cho khu vực, ngoài ra còn có hệ thống đường dạo kết hợp các loại cây xanh có sức phát triển tốt, phù hợp với thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Xen kẽ trong khu là các công trình dịch vụ: Trung tâm hội nghị, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, ẩm thực. . . nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân đến vui chơi đồng thời là nguồn thu để xã hội hóa, giúp vận hành và duy trì công viên một cách hiệu quả. Tại các khu ở còn có những khu cây xanh đan xen tạo môi trường và mỹ quan tốt.

+ Trong khu vực dự án đã có trường THCS Tân Bình, do đó bố trí trường tiểu học và mầm non đáp ứng nhu cầu thiết yếu cho dân cư khu vực và lân cận.

+ Công trình hỗn hợp thương mại cao tầng bố trí cạnh trục chính khu công viên, kết hợp với các công trình cơ quan hiện hữu vừa làm điểm nhấn vừa tạo nên sức hút về thương mại dịch vụ cho khu đô thị, đáp ứng nhu cầu mua sắm, tiêu dùng cho dân cư đô thị và thị xã.

+ Không gian ở có cấu trúc hiện đại, khang trang sạch đẹp tương giao với các không gian cây xanh, mặt nước, các công trình công cộng phục vụ dân sinh. Các công trình đều tuân theo mật độ xây dựng tiêu chuẩn theo quy định. Đất ở mới được bố trí phù hợp, tạo thêm quỹ nhà ở cho địa phương, đồng thời góp phần làm đẹp cảnh quan đô thị cho thị xã Đồng Xoài.

6.3. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Tổng diện tích dự án: 52 ha; trong đó:

- Đất công viên trung tâm, cây xanh (khoảng): 15ha;
- Đất công trình công cộng (khoảng): 1,8ha;
- Đất thương mại hỗn hợp (khoảng): 1,7ha;
- Đất tái định cư, chỉnh trang đô thị (khoảng): 3,3ha;
- Đất ở mới (khoảng): 18,8ha;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (khoảng): 11,4ha

6.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Các chức năng sử dụng đất chính và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được đề xuất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất ở (Biệt thự và nhà liên kế)	35,0% - 50,0%	35 - 50
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ - thương mại đa năng.	5,0% - 10,0%	5 - 10
3	Đất cây xanh, mặt nước	20,0% - 30,0%	10 - 20
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe, công trình kỹ thuật đầu mối	18,0% - 22,0%	25 - 35

6.5. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: mật độ đường 6 - 7 km/km²; tỷ lệ đất giao thông 18 - 22%.

- Cấp điện sinh hoạt:

+ Nhà ở biệt thự: 5 - 7 kw/nhà;

+ Nhà ở chung cư: 3 - 5 kw/căn hộ;

+ Công trình công cộng, dịch vụ: 20 - 30w/m² sàn.

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Chỉ tiêu dùng nước: 120-150 lít/người ngày đêm.

+ Nước công cộng, dịch vụ: 10% nước sinh hoạt.

+ Nước tưới cây, rửa đường: 10% nước sinh hoạt.

- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

+ Nước thải: 80% chỉ tiêu cấp nước.

+ Rác thải sinh hoạt: 1 - 1,3 kg/người. ngày đêm.

7. Các nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược:

- Quy hoạch chi tiết cần 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, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- 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.

- 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).

- 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.

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

+ 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 hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

+ 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 năng lượng; 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.
- Đánh giá môi trường chiến lược:
 - + Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, 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;

II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Thành phần bản vẽ:

SST	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 - 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500
10	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/500

2. Phần văn bản:

- 2.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).
- 2.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.
- 2.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.
- 2.4. Thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.
- 2.5. Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

2.6. 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.

III. TỔNG KINH PHÍ THỰC HIỆN CÔNG TÁC KHẢO SÁT VÀ LẬP QUY HOẠCH.

- Chi phí khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình	:	774.365.049 đồng
- Chi phí lập đồ án quy hoạch	:	697.368.672 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	59.485.548 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	:	10.815.554 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	:	50.717.722 đồng
- Chi phí quản lý lập quy hoạch	:	47.294.275 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	:	19.019.146 đồng
- Tổng	:	1.659.065.966 đồng

(Một tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, chín trăm sáu mươi sáu đồng)

IV. NGUỒN VỐN: Công ty Cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang chịu trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện theo Công văn số 1297/UBND-KTN ngày 23/05/2016 của UBND tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 3. Các ông (Bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Công ty Cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang 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 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trang)_{AP}

10/ CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Anh Minh