

QUYẾT ĐỊNH

**V/v: Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu dân cư thương mại- dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, 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 Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 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 hướng dẫn lập, 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 Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Xét Tờ trình đề nghị của Giám đốc Sở xây dựng tại Tờ trình số 12 /TTr-SXD ngày 07 tháng 01 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thương mại dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước do Công ty TNHH Thiết kế Trung Dũng lập với các nội dung cụ thể như sau:

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

- Sự phát triển của các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước nói chung và huyện Đồng Phú nói riêng đòi hỏi các yêu cầu về phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng các khu dịch vụ, khu nhà ở dành cho công nhân, chuyên gia, công nhân viên làm việc trong các khu công nghiệp, người dân trên địa bàn huyện và các khu vực lân cận là hết sức cần thiết.

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thương mại dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được thực hiện trên tinh thần văn bản số 496/UBND-KT ngày 04/3/2009 của UBND tỉnh về việc thuận chủ trương và thoả thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần tập đoàn Trung Thủy lập thủ tục đầu tư khu dân cư tại xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- 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 năm 2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng.

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

- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 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 hướng dẫn lập, 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 Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.
- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.
- Các quy chuẩn tiêu chuẩn xây dựng.

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

Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư thương mại- dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

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

Khu đất dự kiến quy hoạch Khu dân cư thương mại- dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú với quy mô và vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: Đất trồng cao su.
 - + Phía Bắc giáp: Đường đất, đất của dân và đất trồng cao su.
 - + Phía Tây giáp: Đất của dân.
 - + Phía Nam giáp: Đất trồng cao su.
- Quy mô diện tích khoảng 90,47 ha.

2. Tính chất và quy mô dân số:

a. Tính chất:

- Là khu dân cư, dịch vụ thương mại phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực và đặc biệt là công nhân, chuyên gia, công nhân viên làm việc trong các khu công nghiệp.
- Là khu dân cư có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đáp ứng các nhu cầu cần thiết cho khu ở.

b. Quy mô dân số dự kiến khoảng: 10.000- 20.000 người.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo cơ sở về sử dụng đất.
- Giải quyết nhu cầu nhà ở ổn định cho CBCNV, người lao động 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 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.

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

Căn cứ vào 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:

- Dưới $50\text{m}^2/\text{người}$.
 - Bố trí diện tích nhà ở xã hội trong khu quy hoạch, với quy mô diện tích tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của khu quy hoạch theo quy định.
- 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					
a.Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
b.Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0

c. Cây xanh:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu $2\text{m}^2/\text{người}$, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu $1\text{m}^2/\text{người}$.
- Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô diện tích tối thiểu 5.000m^2 .

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			
	Đợt đầu (10 năm)		Dài hạn (20 năm)	
	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)
III, IV, V	≥ 80	≥ 80	≥ 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 (%)
V	0,8	≥ 85

g. Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt:

TT	Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu (10 năm)	Giai đoạn dài hạn (sau 10 năm)
		Đô thị loại IV-V	Đô thị loại IV-V
1	Điện năng (KWh/ng.năm)	400	1000
2	Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm)	2000	3000
3	Phụ tải (W/người)	200	330

- Cấp điện công trình công cộng:

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

5. Bố cục quy hoạch kiến trúc:

a. Cơ cấu tổ chức không gian:

- Nêu các ý đồ cơ cấu tổ chức về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết. Xác định rõ các công trình cần bảo tồn, chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các khu vực phát triển mới.

- Phân tích, so sánh lực chọn phương án.

b. Quy hoạch sử dụng đất:

- Lập bảng cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn.

- Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: Nhóm nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ đô thị, cây xanh công viên.

- Các chỉ tiêu kinh tế – Kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng.

- Đối với đất công viên cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, sân lát và đường dạo...

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng.

- Phân kỳ đầu tư, thứ tự ưu tiên đầu tư.

c. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng.

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường phân khu khu vực trở lên, các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

a. Giao thông:

Mạng lưới đường thể hiện chi tiết đến từng công trình. Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuy nhiên kỹ thuật (nếu có). Tổ chức giao thông hợp lý giữa các khu chức năng, phối hợp đồng bộ với các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch. Đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đường đi bộ...

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Lựa chọn và xác định cao độ phù hợp với quy hoạch.
- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Taluy, tường chắn, ổn định công trình; tính toán đào đắp, phương pháp tính toán và khối lượng.
- Thiết kế mới hệ thống thoát nước mưa.
- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

c. Cấp nước:

- Xác định nguồn nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Cần nghiên cứu, thiết kế hệ thống cấp nước trong khu quy hoạch, đảm bảo nhu cầu cấp nước phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.
- Các đường ống chính, ống nhánh phải được thể hiện đến từng lô đất xây dựng.

d. Cấp điện:

- Xác định nguồn điện; nhu cầu sử dụng điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực...
- Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng và khoảng cách giữa các cột điện, hành lang bảo vệ lưới điện cao áp và điện chiếu sáng đường phố.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, rác thải.
- Chọn hình thức thu gom, xác định vị trí, quy mô điểm tập kết và xử lý rác thải.

f. Đánh giá tác động môi trường:

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị.
- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường.

7. Tổng hợp kinh phí đầu tư:

- Lập bảng tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo.
- Kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư.
- Danh mục các dự án ưu tiên hoặc các dự án có tính chất tạo lực.
- Tính suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

8. Thiết kế đô thị đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:

- Nghiên cứu xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; Tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; Khoảng lùi công trình trên từng đường phố và các ngã phố.
- Nghiên cứu hình khối màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình; Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến phố; Quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một công trình; Quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, vật liệu xây dựng công trình, các công trình tiện ích đô thị, tượng đài, tranh hoành tráng.

IV. Thành phần hồ sơ:

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

- 1.1- Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ: 1/10.000- 1/25.000.
- 1.2- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.3- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.4- Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.5- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.6- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.7- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.8- Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.9- Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.10- Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.11- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.12- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.13- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.14- Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.15- Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/2.000.
- 1.16- 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 22/7/2005 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*”.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

3. Phần văn bản:

- 3.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).
- 3.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.

- 3.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.
- 3.4. 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.
- 3.5. Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng quy hoạch chi tiết.
- 3.6. 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.

Điều 2 .Tổ chức thực hiện:

1. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung Thủy 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 khu dân cư thương mại- dịch vụ xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, 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: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung Thủy; 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:

- TT.TU, TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV khối: KT, SX;
- Lưu: VT(HH04).

