

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2, thị trấn Chơn Thành,
huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.**

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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2859/TTr-SXD ngày 02/11/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cẩm 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, với các nội dung như sau:

I. LÝ DO SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

- Tạo quỹ đất phát triển nhà ở cho khu vực.

- Khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân, người làm tại các khu công nghiệp Becamex - Bình Phước, các khu công nghiệp lân cận trên địa bàn huyện Chơn Thành, ngoài ra còn cung cấp các dịch vụ thương mại, giáo dục cho người dân trong khu quy hoạch và lân cận.

- 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.

II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

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



- Vị trí: Khu dân cư Hiếu Cảm 2 tọa lạc tại thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu thuộc ấp Hiếu Cảm, TT. Chơn Thành.
 - + Phía Nam : giáp khu dân cư ấp Đồng Tâm, xã Thành Tâm.
 - + Phía Đông: giáp khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (khu A).
 - + Phía Tây : giáp đất dân cư hiện hữu thuộc ấp Hiếu Cảm, TT. Chơn Thành.
- Quy mô tổng diện tích: 2.099.474m².

2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất:

- Khu dân cư xây dựng mới;
- Khu nhà ở cho công nhân, người làm tại các khu công nghiệp Becamex - Bình Phước, các khu công nghiệp lân cận và các cơ sở sản xuất khác trong khu vực;
- Khu nhà ở cho lao động dịch vụ trong và ngoài khu công nghiệp Becamex - Bình Phước;
- Cung cấp các dịch vụ cho công nhân và người ở trong khu dân cư Hiếu Cảm 1;
- Cung cấp các dịch vụ ngoài khu ở;
- Khu nhà ở cho các chuyên gia làm trong Khu công nghiệp;
- Tái định cư khi người dân có nhu cầu.

b) Quy mô dân số khoảng: 23.000 người.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo cơ sở về sử dụng đất.
- Giải quyết nhu cầu nhà ở trên địa bàn và 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 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: Không nhỏ hơn 8m²/người và không lớn hơn 50m²/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					
a) Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b) Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c) Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
d) Trường PTTH, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m ² /1 chỗ	15
3. Thể dục thể thao					
a) Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/CT	0,5 0,3
b) Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
5. Chợ	Đơn vị ở	công trình/đơn vị ở	1	m ² /người	0,2
	Đô thị			ha/CT	0,8

c) Cây xanh:

Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu 1m²/người.

d) Nhu cầu cấp, thoát nước:

- Nhu cầu cấp nước:

+ 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)
II	≥80	≥120	≥90	≥150
III, IV, V	≥80	≥80	≥90	≥100

+ Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: ≥10% lượng nước sinh hoạt;

+ Nước tưới cây, rửa đường: ≥8% lượng nước sinh hoạt;

+ Nước dự phòng, rò rỉ: không quá 25% tổng các loại nước trên;

- Nhu cầu thoát nước: 80% lượng nước cấp toàn khu vực.

e) 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 (%)
II	1,0	≥ 95
III-IV	0,9	≥ 90

f) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện:

TT	Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu (10 năm)		Giai đoạn dài hạn (sau 10 năm)	
		Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
1	Điện năng (KWh/người.năm)	750	400	1500	1000
2	Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm)	2500	2000	3000	3000
3	Phụ tải (W/người)	300	200	500	330

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng:

Loại đô thị	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	35	30

- Chỉ tiêu điện sinh hoạt (theo hộ) trong quy hoạch chi tiết.

Đặc điểm khu dân cư	Chỉ tiêu (kW/hộ)
Khu nhà ở thấp tầng (1÷2 tầng) cải tạo hoặc xây mới	2
Khu nhà liền kề hoặc khu chung cư cao 4÷5 tầng	3
Khu nhà chung cư cao tầng (≥9 tầng)	4
Khu nhà ở biệt thự	5

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

- + Tính đến đường khu vực: 13%
- + Tính đến đường phân khu vực: 18%
- + Đường nội bộ có bề rộng mặt đường $\geq 7m$, vỉa hè $\geq 3m$.

5. Các nội dung chính đồ án quy hoạch cần đạt được:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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.

- Phân tích, so sánh lựa chọn phương án.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Lập bảng dự kiến 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, cây xanh công viên, ...

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: 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 đường dạo...

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

- Phân kỳ đầu tư, thứ tự ưu tiên.

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.

5.2. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) 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; phòng chống ngập úng cục bộ; tính toán đào đắp, phương pháp tính toán và khối lượng.

- Thiết kế 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.

b) 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; hệ thống công trình ngầm, tuynel, hào 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...

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 hợp lý, 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) Thông tin liên lạc:

Nghiên cứu phương án phát triển mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các điểm đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn.

- Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải.

- Chọn hình thức thu gom, xác định vị trí, quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị.

- Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường.

III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư 06/2013/TT-BXD.

2. Phần văn bản:

- Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- Tờ trình đề nghị phê duyệt;
- Thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

3. 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;
- 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 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.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ

thuật Becamex - Bình Phước.

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

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 2. Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Khu dân cư Hiếu Cẩm 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. 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 huyện Chơn Thành; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 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;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT.(Trung)

1/2

CHỦ TỊCH^κ



Nguyễn Văn Trâm