

Số: 2730 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 03 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến huyện Đông Phú, 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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặt thù;

Căn cứ Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến, huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2948/TTr-SXD ngày 21/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến, huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

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

a) Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến với tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất của thị trấn Tân Phú, huyện Đông Phú.
- Phía Nam: Giáp đường dân sinh.
- Phía Đông: Giáp lô cây Cao su.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu thuộc xã Tân Tiến.

b) Diện tích: 100,956ha.

c) Quy mô dân số: Khoảng 12.000 người.

2. Mục tiêu đồ án quy hoạch:

- Hình thành một Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư, đầu tư xây dựng hạ tầng, đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch nhằm phát triển khu dân cư.

- Kết nối giao thông và cơ sở hạ tầng với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch không gian xây dựng khu dân cư và các công trình cơ quan nhà nước hợp lý trên cơ sở khai thác điều kiện tự nhiên, hiện trạng kiến trúc xây dựng và các mối quan hệ xung quanh.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Việt Nam.

3. Quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng:

- Đất ở với diện tích 48,270ha, được bố trí cho 03 loại công trình nhà ở (nhà liên kế 11,670ha, nhà ở liên kế có sân vườn 16,730ha và nhà ở biệt thự 19,870ha) được phân đều trên 6 khu ở có ký hiệu A, B, C, D, E, F.

- Đất công trình công cộng có diện tích 9,825ha (bao gồm các khu: UBND xã 01ha, Trường học 6,948ha, Nhà văn hóa Thể thao 0,905 ha, Chợ - Trung tâm thương mại 0,972ha) được phân bố đều trong khu quy hoạch và nằm trung tâm các khu ở hoặc nằm tiếp giáp các trục đường chính đô thị tạo điều kiện cho người dân tiếp cận dễ dàng, nhanh chóng, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Đất công trình dịch vụ có diện tích 0,187ha, được bố trí gần trục chính ngã tư (đường LKV và D6) được thiết kế cao tầng tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch.

- Đất cây xanh công viên diện tích 5,067ha, được bố trí nằm trong mỗi khu ở, diện tích đảm bảo theo quy chuẩn và tạo vi khí hậu cho người dân sống trong khu ở.

- Đất dự trữ có diện tích 3,341ha, được bố trí nằm gần khu trung tâm và cuối trục đường chính D6. Quỹ đất này được dành để kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng các công trình công cộng có diện tích lớn để phục vụ cho người dân trong khu quy hoạch và khu vực lân cận có nhu cầu.

- Đất giao thông có diện tích 33,529ha, được thiết kế đảm bảo theo tiêu chuẩn và bố trí theo hình thức ô cờ, có hướng bám theo hai trục đường chính có lộ giới lớn (đường LKV lộ giới 28m và đường D6 lộ giới 22m), tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong khu quy hoạch đi lại dễ dàng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 0,737ha, được bố trí ở phía Bắc và Tây Nam khu quy hoạch, vị trí này có địa hình thấp, thuận lợi cho việc thu gom, xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

Bảng tổng hợp sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện Tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất ở	48,270	47,81
	Đất ở liên kế	11,670	11,56
	Đất ở liên kế có sân vườn	16,730	16,57
	Đất ở biệt thự	19,870	19,68
2	Đất công trình công cộng	9,825	9,73
	Đất hành chính	01	0,99
	Đất Giáo dục	6,948	6,88
	Đất Văn hóa thể thao	0,905	0,90
	Đất Chợ - Thương mại	0,972	0,96
3	Đất Dịch vụ	0,187	0,19
4	Đất cây xanh	5,067	5,02
5	Đất dự trữ	3,341	3,31
6	Đất giao thông	33,529	33,21
7	Đất hạ tầng	0,737	0,73
	Tổng cộng	100,956	100,00

5. Thiết kế đô thị kiến trúc cảnh quan: Các trục giao thông chính của Khu dân cư tập trung gồm:

- Tuyến đường chính có hướng Đông - Tây. Tuyến này kết nối khu dân cư ra phía Tây với đường ĐT 741. Đồng thời liên thông qua các khu chức năng công cộng, khu nhà ở, trường học và các đường trong những khu dân cư để người dân tiếp cận các công trình công cộng một cách thuận tiện.

- Tuyến đường chính có hướng Bắc - Nam. Tuyến đường này sẽ kết nối với thị trấn Tân Phú ở phía Bắc, trên trục chính này bố trí các đường phân khu vực các công trình nhà ở thương mại và cây xanh tập trung, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu dân cư đến làm việc hoặc sử dụng dịch vụ và hưởng thụ các hoạt động vui chơi giải trí hàng ngày mà khu dân cư mang lại.

5.1. Đất ở:

a) **Nhà liên kế.** Diện tích 11,670 ha. Tổng số lô 735 lô. Trong đó: đơn vị ở A có 64 lô; đơn vị ở B có 88 lô; đơn vị ở C có 176 lô; đơn vị ở D 213 lô; đơn vị ở E có 150 lô; đơn vị ở F có 44 lô.

- Tầng cao xây dựng: 01-04 tầng

- Mật độ xây dựng: $\leq 75\%$.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 3 lần.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Cos nền: 0,3m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện.
- Độ cao tầng trệt: 4,0m (tính từ Cos nền).
- Độ cao lầu 1: 3,6m
- Độ cao lầu 2: 3,6m
- Độ cao lầu 3: 3,3m

b) Nhà liên kế có sân vườn (rộng 8m). Diện tích 16,730 ha. Tổng số lô 910 lô. Trong đó: đơn vị ở A có 60 lô; đơn vị ở B có 178 lô; đơn vị ở C có 202 lô; đơn vị ở D 241 lô; đơn vị ở E có 199 lô; đơn vị ở F có 30 lô.

- Tầng cao xây dựng: từ 1 - 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: < 75%.
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào so với chỉ giới đường đỏ 2,4m, khoảng sân sau lùi 2,0m.
- Cos nền: 0,3m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện.
- Độ cao tầng trệt: 4,0m (tính từ Cos nền).
- Độ cao lầu 1: 3,6m
- Độ cao lầu 2: 3,3m

c) Nhà biệt thự rộng ≥ 10 m. Diện tích 19,869 ha. Tổng số lô 839 lô. Trong đó: đơn vị ở A có 47 lô; đơn vị ở B có 50 lô; đơn vị ở C có 37 lô; đơn vị ở D 115 lô; đơn vị ở E có 313 lô; đơn vị ở F có 277 lô

- Tầng cao xây dựng: từ 01 - 03 tầng
- Mật độ xây dựng: 60-70%
- Cos nền: 0,6m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện
- Độ cao tầng trệt: 4,0m (tính từ Cos nền)
- Độ cao lầu 1: 3,6m
- Độ cao lầu 2: 3,3m
- Chỉ giới xây dựng: lùi vào vào so với chỉ giới đường đỏ 4m. Sân sau lùi vào so với ranh đất 2,0m.

5.2. Công trình công cộng

a) Đất trụ sở UBND xã Tân Tiến

- Mật độ xây dựng $\leq 40\%$
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng
- Khoảng lùi công trình so với lộ giới ≥ 5 m

b) Đất công trình giáo dục:

- Trường THPT

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

+ Khoảng lùi công trình so với lộ giới $\geq 5m$

- Trường THCS

+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

+ Khoảng lùi công trình so với lộ giới $\geq 5m$

- Trường Tiểu học

+ Mật độ xây dựng $< 40\%$

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

+ Khoảng lùi công trình so với lộ giới $\geq 5m$

c) Đất Văn hóa thể thao

- Mật độ xây dựng $< 40\%$

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Khoảng lùi công trình so với lộ giới $\geq 5m$

d) Đất Chợ-Thương mại

- Mật độ xây dựng $< 40\%$

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Khoảng lùi công trình so với lộ giới; mặt tiền đường trực chính $\geq 15m$. các mặt khác $\geq 5m$.

5.3. Đất dịch vụ

- Mật độ xây dựng tối đa 40%

- Tầng cao 1-3 tầng.

5.4. Đất cây xanh

- Mật độ xây dựng tối đa 20%

- Tầng cao 1-2 tầng.

6. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a) San nền:

- Khu vực xây dựng có nền cao và địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ từ 72 đến 84m so với mực nước biển. Tính toán san đắp bảo đảm được độ dốc dọc cho đường trong khu dân cư tập trung, cũng như tạo được mặt bằng xây dựng phù

hợp chung cho toàn khu. Độ dốc trung bình từ 1- 3%. Vì vậy giải pháp san nền chủ yếu là san gạt cục bộ tôn trọng địa hình tự nhiên.

- Khu vực phía Bắc và phía Tây Nam khu đất có địa hình thấp làm hướng thoát nước mặt cho toàn khu;

b) Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dân cư tập trung, được thiết kế là hệ thống riêng với nước thải sinh hoạt. Khu xây dựng được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước, hướng thoát chủ yếu dựa vào địa hình tự nhiên, hướng thoát về phía Bắc chiếm khoảng 50%, phần còn lại thoát theo hướng Tây Bắc, Đông Bắc và phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Cống được đặt dọc hai bên đường để thu nước từ công trình và mặt đường qua hệ thống hố ga hàm ếch.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới bằng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính D500- D2000 được lắp đặt dưới vỉa hè.

- Hố ga thu nước: Hố ga đúc sẵn và Hố ga đổ tại chỗ bằng BTCT M200.

6.2. Giao thông

Mạng lưới giao thông trong nội bộ khu dân cư được bố trí theo dạng lưới ô vuông tạo sự liên hoàn trong các đơn vị ở cụ thể như sau:

- Đường ký hiệu LKV. Lộ giới 28m, mặt cắt (1-1), mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường ký hiệu D6. Lộ giới 22m, mặt cắt (2-2), mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường có ký hiệu D2, D12, N3, N9 (đoạn từ D1-D12). Lộ giới 19m, mặt cắt (3-3), mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường có ký hiệu D1, D3, D4, D5, D7, D8, D9, D10, D11, N1, N2, N4, N5, N6, N7, N8, N9 (đoạn từ D12-N15), N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N25, N26, N27. Lộ giới 15m, mặt cắt (4-4), mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu nước toàn khu: 1.694 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu dân cư giai đoạn ngắn hạn được lấy từ hồ Bàu Cọp, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ nhà máy cấp nước Đồng Xoài.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D250 dẫn nước từ nhà máy về khu dân cư, cấp nước cho đường ống chính D200 trên tuyến đường LKV và đường D6 của khu quy hoạch, từ đó phân bổ vào mạng lưới đường ống khu dân cư.

+ Các đường ống có đường kính từ D42 - D160 tùy theo cấp đường được đặt dọc các trục đường dẫn đến từng cụm dân cư.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến đường và tại các ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ là 150 m.

6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a) Thoát nước thải: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu nhà ở và các công trình công cộng. Tổng lưu lượng nước thải: 1.525 m³/ngày đêm. Nước thải được tính bằng 90% lưu lượng nước cấp.

b) Giải pháp thiết kế thoát nước thải:

- Thoát nước thải được chia làm 2 phần:

+ Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình công cộng, công trình dịch vụ thông qua bể tự hoại loại 3 ngăn.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài công trình dẫn đến khu xử lý tập trung, làm sạch lần 2. Tất cả đưa về khu xử lý tập trung xử lý đạt tiêu chuẩn mới thải ra môi trường.

- Thiết kế cống tự chảy đi qua tất cả các dãy nhà và lợi dụng độ dốc địa hình để thiết kế cống, đảm bảo cống không chôn quá sâu. Bố trí các tuyến chính thoát nước dọc theo các đường chính bằng cống D800. Trong các nhóm nhà, công trình công cộng bố trí các tuyến cống từ D300 - D600 thu gom nước thải nối ra tuyến ống chính.

- Cống thoát nước tại các khu nhà, thu gom nước thải từ các công trình đưa về tuyến chính dẫn về trạm xử lý nước thải, nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn mới xả ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt hàng ngày được thu gom, tập kết theo từng khu vực, vận chuyển về nhà máy xử lý rác thải của thị xã Đông Xoài.

6.5. Quy hoạch cấp điện.

a) Phụ tải: Tổng công suất yêu cầu có tính đến dự phòng 5% là 7.263 KW.

b) Nguồn và lưới điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua đường dây trung thế 220kV từ trạm đặt ở đường ĐT 741 vào.

- Hệ thống phân phối: Dùng cấp điện áp trung thế 22KV đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao 14m được bố trí trên vỉa hè đảm bảo an toàn kỹ thuật điện.

- Bố trí 5 trạm hạ thế 22/0,4KV:75KVA, công suất 2000kVA cung cấp điện hạ thế 220V và chiếu sáng đèn đường treo trên trụ ngoài trời đảm bảo an toàn lưới điện.

- Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ tủ phân phối hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

6.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Công ty Viễn thông Bình Phước.

- Hệ thống nội bộ sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng lớn để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

7. Kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san lấp các khu đất, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

(Có hồ sơ thuyết minh và bản vẽ quy hoạch chi tiết kèm theo)

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước *(có quy định quản lý kèm theo)*.

Điều 3. Giao đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Đồng Phú, tổ chức thực hiện:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với UBND huyện Đồng Phú:

a) Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học tại xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú. Đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

b) Thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

2. UBND huyện Đồng Phú tổ chức cập nhật bổ sung nội dung quy hoạch vào đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Tân Tiến cho phù hợp.

Điều 4. 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 huyện Đồng Phú, đơn vị tổ chức lập quy hoạch 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 4;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT. (Trung)



Nguyễn Anh Minh