

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án quy hoạch
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thanh Bình.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 521/TTr-SXD ngày 16/3/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thanh Bình, với các nội dung cụ thể như sau:



I. NỘI DUNG QUY HOẠCH:

1. Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thanh Bình.

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

- Khu dân cư Thanh Bình có vị trí một phần thuộc phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long và phần còn lại thuộc xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Phía Tây giáp Khu công nghiệp Việt Kiều, là khu vực tương lai sẽ có nhiều công nhân lao động đến làm việc và sinh sống. Việc hình thành Khu dân cư Thanh Bình làm cơ sở để giúp đáp ứng nhu cầu về đất ở, các công trình dịch vụ, công viên cây xanh cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp và người dân trong khu vực. Ngoài ra, Khu dân cư Thanh Bình hình thành cũng góp phần tận dụng quỹ đất và thúc đẩy phát triển về không gian xanh, tạo mỹ quan đô thị cho phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long cũng như xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản. Việc triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết cũng là cơ sở để tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Thanh Bình, làm cơ sở để nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo dựng một khu dân cư văn minh và bền vững, góp phần phát triển kinh tế, xã hội địa phương.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích khu quy hoạch:

a) Quy mô khu vực quy hoạch:

- Tổng diện tích khu quy hoạch: khoảng 45ha.
- Dân số dự kiến: khoảng 7.000 người.

b) Vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

Khu đất tọa lạc tại xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản và phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp: Đất dân cư.
- Phía Nam tiếp giáp: Đường Sa Cát - Minh Đức.
- Phía Đông tiếp giáp: Đất dân cư.
- Phía Tây tiếp giáp: KCN Việt Kiều.

4. Tính chất, mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

a) Tính chất - chức năng:

- Là khu dân cư được đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ, kết hợp các khu chức năng khác như công trình thương mại - dịch vụ, giáo dục và công viên cây xanh...

- Hình thành quỹ đất để bán đấu giá, tạo nguồn vốn tái đầu tư cơ sở hạ tầng cho khu vực, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, an sinh xã hội, phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân.

b) Mục tiêu:

- Phát huy vai trò, vị trí của Khu dân cư trong việc giải quyết nhu cầu ở, sinh hoạt cho người dân, công nhân và các chuyên gia trong khu công nghiệp cũng như tạo không gian xanh, tạo mỹ quan đô thị cho phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long cũng như xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản.

- Là khu nhà ở liền kề, biệt thự, khu nhà ở xã hội và công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu của công nhân trong khu công nghiệp Việt Kiều và người dân trong khu vực.

- Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, an sinh xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân.

c) Nhiệm vụ:

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế; nội dung cải tạo và xây dựng mới.

- Xác định quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

- Xác định hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường.

Xác định quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, đánh giá môi trường chiến lược.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến:

Bảng 1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
A	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	45,02
B	Dân số dự kiến		7.000
	Chỉ tiêu sử dụng đất		
I	Đất đơn vị ở		
1	Đất ở. Trong đó:	m ² /người	40 - 50
	Đất ở liền kề	m ² đất/hộ	100-200
	Đất ở biệt thự	m ² đất/hộ	250-500
	Đất ở nhà ở xã hội	m ² đất/hộ	≤70

2	Dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại	m ² /người	5,0
3	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	2,0
II	Tầng cao tối thiểu, tối đa của công trình		
	Đất ở liên kế	tầng	1-5
	Đất ở biệt thự	tầng	1-5
	Đất ở nhà ở xã hội	tầng	1-10
	Đất thương mại dịch vụ	tầng	1-10
	Công trình hành chính, cơ quan, công trình công cộng	tầng	1-4
III	Mật độ xây dựng tối đa		
	Đất ở liên kế	%	90
	Đất ở biệt thự	%	75
	Đất ở nhà ở xã hội liên kế/chung cư	%	100/40
	Đất thương mại dịch vụ	%	60
	Công trình hành chính, cơ quan, công trình công cộng	%	30-40
	Đất cây xanh công cộng	%	0-5
IV	Hạ tầng xã hội		
	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000 dân	55
		m ² đất/chỗ học	≥15
	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65
		m ² đất/chỗ học	≥15
	Phòng khám đa khoa	3000m ² /công trình	1
	Chợ, trung tâm thương mại	công trình/1đvị ở	1
V	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Tỷ lệ đất giao thông, bãi xe	%	>20
	Mật độ đường chính và khu vực	km/km ²	7-10
	Cấp nước sinh hoạt khu dân cư	l/người - ngày	80-100
	Thoát nước	% Q cấp sinh hoạt	80

	Cấp điện sinh hoạt	kW/người.năm	400-1000
	Thông tin liên lạc	máy/1.000 người	6
	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngđ	0,9

6. Nội dung yêu cầu nghiên cứu

6.1. Phương án quy hoạch sử dụng đất

- Là khu dân cư hỗn hợp hiện đại, nhiều tiện ích phục vụ cho nhu cầu ở và sinh hoạt cho người dân.

- Phát triển cân bằng hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan cây xanh. Chất lượng cuộc sống cao.

- Mở rộng không gian khu dân cư xây dựng mới.

- Xây dựng các trung tâm dịch vụ công cộng đơn vị ở.

- Xây dựng hệ thống cây xanh, cảnh quan, không gian mở kết nối hoàn chỉnh trên cơ sở khai thác tối đa cảnh quan.

- Phát triển cơ sở hạ tầng khung theo định hướng quy hoạch chi tiết và gắn kết chặt chẽ với định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã Bình Long đến năm 2030 và quy hoạch nông thôn mới xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản.

6.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Mạng lưới đường trong dự án được quy hoạch nhằm đảm bảo các yếu tố:

- Thuận lợi về giao thông: Tạo điều kiện di chuyển thuận lợi. Mối liên hệ giữa đường và các khu đất chức năng, không gian công cộng rõ ràng.

- Tại các giao lộ, bán kính bó vỉa được thiết kế phù hợp quy chuẩn xây dựng tạo cảm giác an toàn và êm thuận khi qua giao lộ.

- Mặt đường được thiết kế bê tông nhựa nhằm thoát nước mặt một cách nhanh nhất, tránh gây mất vệ sinh môi trường vào mùa nắng cũng như mùa mưa.

- Mạng lưới đường cần cân bằng giữa việc đảm bảo giao thông thông suốt, hiệu quả, đồng thời hạn chế giao thông xuyên cắt.

- Mặt cắt đường và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

+ Độ dốc dọc đường tối thiểu: 0,3%.

+ Độ dốc ngang đường : 2%.

+ Tốc độ thiết kế : 30-40 km/giờ.

+ Kết cấu áo đường : Bê tông nhựa nóng.

b) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống hố ga và ống cống đặt dọc theo các tuyến đường, sau đó thoát ra ao hồ trong dự án.

- Sử dụng hố ga và cống bằng BTCT làm hệ thống thoát nước mưa toàn khu.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và chất thải rắn:

- Nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước thải HDPE dẫn về khu trạm xử lý nước thải.

- Rác thải: Thu gom và xử lý theo quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước và chữa cháy:

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo dạng mạng vòng và mạng cụt.

- Mạng lưới cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE.

- Trụ cứu hỏa Ø100 được đặt với khoảng cách tối đa là 150m được bố trí tại các ngã ba ngã tư đường.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Xây dựng mới các tuyến trung hạ áp cấp điện cho các công trình công cộng, chiếu sáng lối đi công viên cây xanh.

- Các tuyến cáp đi ngầm.

- Hệ thống chiếu sáng: Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa... là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Đèn chiếu sáng được sử dụng là đèn LED.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hầm cáp tiêu chuẩn và hầm cáp nhỏ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

7. Thành phần bản vẽ và văn bản có liên quan:

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: đánh giá kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

8. Nguyên tắc thể hiện:

- Trong các bản đồ cần ghi chú đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với đồ án.

- Quy cách thể hiện hồ sơ (màu sắc, đường nét, ký hiệu...) thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.



II. KINH PHÍ THỰC HIỆN:

STT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền(Đồng)
1	Chi phí đo đạc bản đồ địa chính	Gđc	274.188.771
2	Chi phí khảo sát, lập bản đồ địa hình	Gks	211.125.975
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	Gqh	47.536.632
4	Chi phí lập đồ án quy hoạch	Gnv	384.912.000
5	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết	TNV	8.643.024
6	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết	TĐ	38.491.200
7	Chi phí quản lý lập quy hoạch chi tiết	QL	33.942.240
8	Chi phí công bố quy hoạch chi tiết được phê duyệt	CB	10.497.600
	Tổng cộng	TDT	1.009.337.442

Bảng chữ: Một tỷ, không trăm lẻ chín triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm bốn mươi hai đồng.

III. NGUỒN VỐN: Vốn ngân sách nhà nước (nguồn vốn của tỉnh).

IV. THỜI GIAN THỰC HIỆN: Quý I và II năm 2020.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.
2. Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Sở Xây dựng là cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thị xã Bình Long, Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế; 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, PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH



Nguyễn Anh Minh