

Số: 1182 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 5 năm 2017

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 Ấp 2, xã Minh 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 01/7/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc
lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Thủ tướng Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung 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 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 Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 10/8/2015 của Chủ tịch UBND
tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 874/TTr-SXD ngày
04/5/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ
thể như sau:**

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

- Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung Khu công nghiệp và Dân cư Becamex -
Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Đồng thời làm cơ sở để quản lý
xây dựng theo định hướng quy hoạch.

- Nhằm tạo ra một khu ở được quy hoạch và đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ
thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân làm việc tại
Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước và khu vực lân cận.



2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

2.1. Tính chất quy hoạch:

- Là khu dân cư xây dựng mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở, dịch vụ công cộng cho người làm việc trong Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước và các khu vực lân cận.

- Phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi công tác giải phóng mặt bằng của dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước.

2.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành một Khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, kết nối với Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước và các Khu dân cư trong dự án Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước, cũng như các khu vực lân cận.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, công trình trong khu quy hoạch.

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

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

- Khu vực lập quy hoạch tọa lạc tại ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Giáp đất dân cư hiện hữu ấp 1, xã Minh Thành;

+ Phía Nam giáp: Giáp xã An Long, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;

+ Phía Đông giáp: Giáp đất dân cư hiện hữu ấp 2, xã Minh Thành;

+ Phía Tây giáp: Giáp Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A).

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 1.660.525m².

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 14.000 - 16.000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Toàn khu quy hoạch có diện tích 1.660.525m² được bố trí như sau:

- Đất ở có diện tích là 836.242m², chiếm tỷ lệ 50,36% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Nhà ở liên kế có diện tích 751.841m²; nhà ở cao tầng có diện tích 37.426 m²; nhà ở xã hội có diện tích 46.975m².

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích là 92.361m², chiếm tỷ lệ 5,56% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất cây xanh có diện tích là 205.719m², chiếm tỷ lệ 12,39% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất công trình công cộng có diện tích là 60.435m², chiếm tỷ lệ 3,64% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất nhà trẻ, mẫu giáo có diện tích 14.237m², Trường tiểu học và trung học cơ sở có diện tích 31.965m²; Đất Trạm y tế có diện tích 14.233m².

- Đất giao thông có diện tích là 437.511m², chiếm tỷ lệ 26,35% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật có diện tích là 23.289m², chiếm tỷ lệ 1,40% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất kênh nước có diện tích là 4.968m², chiếm tỷ lệ 0,30% tổng diện tích khu quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện Tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất ở	836.242	50,36
	Đất ở liên kế	751.841	45,28
	Đất ở cao tầng	37.426	2,25
	Đất ở xã hội	46.975	2,83
2	Đất thương mại dịch vụ	92.361	5,56
3	Đất cây xanh	205.719	12,39
4	Đất công trình dịch vụ cơ bản	60.435	3,64
	Đất trường tiểu học, THCS	31.965	1,92
	Đất nhà trẻ, mẫu giáo.	14.237	0,86
	Đất trạm y tế.	14.233	0,86
5	Đất giao thông	437.511	26,35
6	Đất hành lang kỹ thuật	23.289	1,40
7	Đất kênh nước	4.968	0,30
	Tổng cộng	1.660.525	100

5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Công trình công cộng:

- Các công trình công cộng trong khu quy hoạch gồm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế phải tuân thủ các quy định sau:

- Mật độ xây dựng tối đa là 40%, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 30%;
- Tầng cao xây dựng từ 1 - 3 tầng;
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

5.2. Công trình nhà ở riêng lẻ:

- Kích thước lô đất nhà ở được quy hoạch như sau:

- + Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$.
- + Chiều sâu của lô đất nhà ở từ 25m đến 30m.

- Tầng cao xây dựng của lô đất: 1- 6 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ tiếp giáp mặt tiền lô đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

Khu vực xây dựng có nền cao và địa hình tương đối trũng. Tính toán san lấp bảo đảm được độ dốc dọc cho đường trong khu dân cư, cũng như tạo được mặt bằng xây dựng phù hợp chung cho toàn khu.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới giao thông trong Khu dân cư Ấp 2 được bố trí theo dạng lưới ô vuông, trong đó các tuyến đường N9, N11, N14, N16, N21 đây là những tuyến đường chính giúp kết nối giữa các khu chức năng trong và ngoài khu quy hoạch. Hệ thống giao thông có các loại đường cụ thể như sau:

+ Tuyến đường D10 có mặt cắt 2-2, lộ giới 40m, trong đó: Mặt đường rộng 2x12m, vỉa hè rộng 2x7m, dây phân cách rộng 2m.

+ Các tuyến đường có mặt cắt 3-3, lộ giới 25m, trong đó: Mặt đường rộng 15m, vỉa hè rộng 2x5m.

+ Các tuyến đường có mặt cắt 4-4, lộ giới 22m, trong đó: Mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 2x5m.

+ Các tuyến đường có mặt cắt 5-5, lộ giới 16m, trong đó: Mặt đường rộng 8m, vỉa hè rộng 2x4m.

- Kết cấu đường:

+ Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: Thảm cỏ kết hợp lõi bộ hành bằng bê tông.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng điện năng yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: 22,65 triệu KWh/năm.

- Nguồn cấp điện cho dự án là nguồn điện lưới quốc gia, qua đường dây cao thế 110kV từ nhà máy thủy điện Thác Mơ (2x75MW) và trạm biến áp 500/220/100KV Tân Định. Qua trạm biến áp T1-2x63MVA, T3-2x56MVA theo quy hoạch chung.

- Lưới điện phân phối trung thế và hạ thế đi trên các trụ bê tông ly tâm, chiều cao từ 8m đến 12m, trong đó đường trung thế được lắp đặt dọc theo hành lang vỉa hè tại các trục đường; các trạm hạ thế được lắp đặt trong hành lang kỹ thuật 2m sau các dãy nhà hoặc theo tuyến đường dây trung thế sao cho đảm bảo khoảng cách an toàn của ngành điện.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Để đảm bảo mỹ quan đô thị, trên các trục đường chính hệ thống cấp chiếu sáng sẽ đi ngầm, các tuyến đường nội bộ thiết kế đi nổi theo các trụ điện.

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

6.4 Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt là: 3.800 m³/ngày đêm.

- Tổng nhu cầu nước chữa cháy là: 324 m³.

- Nguồn nước cấp cho Khu dân cư Nha Bích được lấy từ nhà máy cấp nước tại xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành do Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước - Môi trường Bình Dương làm chủ đầu tư.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D100 lắp đặt dọc các trục đường chính, từ ống này chuyển tiếp đến các ống D80 đến từng công trình.

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

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 3.040 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại tại mỗi công trình sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường và được dẫn về trạm xử lý nước thải của Khu Công nghiệp (Khu A), vị trí đầu nối tại các vị trí giáp giữa khu quy hoạch và Khu công nghiệp (Khu A).

- Hệ thống cống thoát nước thải dọc các trục đường chính là cống BTCT D400 và D500, trong các đường nội bộ tại các nhóm nhà ở bố trí cống BTCT D300 thu gom nối ra các tuyến chính.

- Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14:2008/BTNMT cột A sau đó mới thải ra ngoài môi trường.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch là: 14,4 tấn/ngày.

- Bố trí các thùng đựng rác có nắp đậy dọc các tuyến đường sao cho đảm bảo bán kính phục vụ các hộ dân, thuận tiện cho xe thu gom rác và không mất mỹ quan đô thị.

- Rác thải sau khi được thu gom sẽ được đưa đến trạm xử lý rác chung của khu vực để xử lý.

6.6. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Trong khu quy hoạch được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện công thoát nước, nước mưa được thoát về hướng Đông khu quy hoạch, thoát ra nhánh suối Ngang.

- Cống được đặt dọc hai bên đường để thu nước mưa từ công trình và mặt đường, sử dụng cống BTCT D500 - D1500.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện huyện Chơn Thành hoặc từ hệ thống của Bưu điện tỉnh Bình Phước.

7. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng:

Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

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 Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có quy định quản lý kèm theo quyết định này).

Điều 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

Giao Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là đơn vị tổ chức lập quy hoạch chủ trì, phối hợp với UBND huyện Chơn Thành và các đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung sau:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2. Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và phương án đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng GPMB (nếu có) theo đúng quy định.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành, Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước, 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)



Huyện ủy An Khê Minh