

## QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sài Gòn – Bình Phước, thuộc xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, 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 24 tháng 01 năm 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 về việc 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 về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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;

Xét Tờ trình đề nghị số 230 /TTr-SXD ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Sở Xây dựng,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sài Gòn – Bình Phước, thuộc xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Anh Sáng Phương Nam lập với các nội dung cụ thể như sau:

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

- Giải quyết nhu cầu nhà ở ổn định cho người dân tái định cư, người lao động và người dân ở các khu vực lân cận và Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước.

- Hình thành một khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư khác, tạo nên không gian đô thị hiện đại.

- 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;
- Căn cứ Quyết định số 1791/ QĐ-UBND ngày 03/9/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Sài Gòn- Bình Phước, thuộc xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- 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 Khu dân cư Sài Gòn- Bình Phước tỷ lệ 1/500, thuộc xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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

Khu đất quy hoạch Khu dân cư Sài Gòn – Bình Phước, thuộc địa bàn xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, với quy mô và vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông – Bắc giáp: Đất trồng cao su của Công ty cao su Sông Bé.
- + Phía Đông – Nam giáp: Khu Đất trồng cao su của Công ty cao su Sông Bé.
- + Phía Tây – Nam giáp: Đất trồng cao su của Công ty cao su Sông Bé.
- + Phía Tây- Bắc giáp: Khu dân cư dọc theo QL.14.

Quy mô diện tích khoảng 67,2818 ha.

#### **2. Tính chất và quy mô dân số:**

##### **a. Tính chất:**

- Tính chất đô thị: Là khu dân cư đô thị loại IV.
- Đối tượng: Khu nhà ở cho người dân tái định cư, nhà ở cho công nhân và người dân có nhu cầu.

b. Quy mô dân số dự kiến: 8.468 người.

#### **3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:**

- Tạo cơ sở về sử dụng đất.
- Giải quyết nhu cầu nhà ở ổn định cho người dân tái định cư, 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 50m<sup>2</sup>/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
<b>1. Giáo dục</b>					
a. Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
<b>2. Y tế</b>					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>3. Thể dục thể thao</b>					
a. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
b. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,6 1,0
<b>4. Văn hoá</b>					
a. Nhà hát	Đô thị	số chỗ/ 1000người	5	ha/công trình	1,0
5. Chợ	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

**c. Cây xanh:**

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 2m<sup>2</sup>/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu 1m<sup>2</sup>/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 5000m<sup>2</sup>.

**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)
II	≥80	≥120	≥90	≥150
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 (%)
Đặc biệt, I	1,3	100
II	1,0	≥ 95
III-IV	0,9	≥ 90
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 II-III	Đô thị loại IV-V	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
1	Điện năng (KWh/ng.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

- 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

**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 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 đô thị, cây xanh công viên, cơ quan hành chính...

- 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 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.

**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 nêl 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; phòng chống ngập úng cục bộ; 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 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. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

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

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

##### **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 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.

#### **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. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng:

- Phân vùng quản lý kiến trúc - cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng .v.v. . . và các quy định khác về kiến trúc công trình.

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực.

#### 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: 1/5.000- 1/10.000.

1.2- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500

1.3- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/500.

1.4- Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/500.

1.5- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500.

1.6- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500.

1.7- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/500..

1.8- Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500..

1.9- Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/500.

1.10- Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/500.

1.11- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/500..

1.12- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/500.

1.13- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/500.

1.14- Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/500.

1.15- Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/500.

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.

### V. Tổ chức thực hiện:

1. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước 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 tỷ lệ 1/500 khu dân cư Sài Gòn – 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, Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu công nghiệp; Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành 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, các PCT;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV khối SX;
- Lưu :VT (HH 44).



*Trương Cán Chiếu*