

Số: 2274/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 9 năm 2017

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, 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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

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;

Căn cứ Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 02/08/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2073/TTr-SXD ngày 12/9/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, 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 xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh.

- Làm cơ sở để mời gọi nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.



- Việc hình thành Khu Đô thị mới Tiên Hưng, xã Tiên Hưng giúp đáp ứng nhu cầu về đất ở, các công trình dịch vụ đô thị, công viên cây xanh cho người làm việc tại khu công nghiệp Đồng Xoài III nói riêng và toàn khu vực nói chung.

## **2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

### **2.1. Tính chất quy hoạch:**

- Là khu đô thị mới bao gồm khu dân cư kết hợp các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh và các khu chức năng khác.

### **2.2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các chức năng khác như thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh.

- Đồng bộ cơ sở hạ tầng, kết nối với các khu chức năng khác của đô thị.

- Từng bước xây dựng bộ mặt kiến trúc và góp phần vào quá trình đô thị hóa tại thị xã Đồng Xoài nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung.

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

- Khu quy hoạch nằm phía Nam khu công nghiệp Đồng Xoài III, tọa lạc tại xã Tiên Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp tuyến tránh Quốc Lộ 14 (lộ giới 75m);

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m) và đất dân;

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch (lộ giới 32m);

+ Phía Tây giáp đất dân.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 92,65 ha.

- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 18.500 người.

## **4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Toàn khu quy hoạch có diện tích là 926.536,34m<sup>2</sup> được bố trí như sau:

- Đất ở có diện tích là 480.232,32m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 51,83% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất nhà ở liên kế có diện tích 301.474,89m<sup>2</sup>; đất nhà ở biệt thự có diện tích 79.823,63m<sup>2</sup>; đất nhà ở xã hội có diện tích 98.933,80m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng có diện tích là 96.004,15m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 10,36% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó: Đất thương mại dịch vụ có diện tích 43.485,35m<sup>2</sup>; đất giáo dục có diện tích 40.652,43m<sup>2</sup>; đất công trình y tế có diện tích 11.866,37m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh có diện tích là 73.970,48m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 7,98% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất giao thông nội bộ có diện tích là 240.225,71m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 25,93% tổng diện tích khu quy hoạch.

- Đất giao thông đối ngoại có diện tích là 36.103,68m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 3,90% tổng diện tích khu quy hoạch.

<b>BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH</b>	<b>TỶ LỆ</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>
		( m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở.</b>	<b>480.232,32</b>	<b>51,83</b>	<b>25,82</b>
1.1	- ĐẤT Ở (NHÀ LIÊN KẾ).	301.474,89	32,54	16,21
1.2	- ĐẤT Ở (NHÀ BIỆT THỰ).	79.823,63	8,62	4,29
1.3	- ĐẤT Ở (NHÀ Ở XÃ HỘI).	98.933,80	10,68	5,32
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG.</b>	<b>96.004,15</b>	<b>10,36</b>	<b>5,16</b>
2.1	- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ.	43.485,35	4,69	2,34
2.2	- ĐẤT GIÁO DỤC.	40.652,43	4,39	2,19
2.3	- ĐẤT Y TẾ.	11.866,37	1,28	0,64
<b>3</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH.</b>	<b>73.970,48</b>	<b>7,98</b>	<b>3,98</b>
3.1	- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN, CẢNH QUAN.	73.970,48	7,98	3,98
<b>4</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ.</b>	<b>240.225,71</b>	<b>25,93</b>	<b>12,92</b>
<b>5</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI.</b>	<b>36.103,68</b>	<b>3,90</b>	<b>1,94</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>926.536,34</b>	<b>100</b>	<b>49,81</b>

### **5. Quy hoạch không quan kiến trúc cảnh quan:**

Trong khu vực sẽ có một số vị trí là công trình điểm nhấn bao gồm: Công trình trung tâm thương mại, trường mầm non, trường tiểu học, công trình y tế, khu cây xanh công viên tập trung và các khu cây xanh trong nhóm nhà ở.

#### **5.1. Công trình công cộng:**

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

- Mật độ xây dựng tối đa là 40% đối với công trình giáo dục, y tế; 60% đối với công trình thương mại dịch vụ. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 30%.

- Tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng đối với công trình giáo dục, y tế; 1-8 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ (riêng khu đất thương mại dịch vụ TM2 tầng cao tối thiểu là 03 tầng).

- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6,0m 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 50m.
- Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng đối với nhà ở biệt thự, 1-7 tầng đối với nhà ở liên kế. Riêng đối với các trục đường chính, bao gồm đường N.1, N.4, N.8, và D.9: tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60% đối với nhà ở biệt thự, 75% đối với nhà ở liên kế.
- Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở:
  - + Nhà liên kế  $\geq 0m$ .
  - + Nhà biệt thự  $\geq 3m$ .
- Đối với các trục đường chính, bao gồm đường N.1, N.4, N.8, và D.9:
  - + Nhà liên kế có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 0m
  - + Nhà biệt thự có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 5m. Những lô góc 02 mặt tiền thì cạnh dài lô đất (bên hông nhà) có chỉ giới xây dựng là 1,5m.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Quy hoạch san nền:**

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng. 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 quy hoạch được bố trí theo dạng lưới ô cờ, tạo sự lưu thông dễ dàng và hình thành các lô đất vuông giúp thuận tiện cho việc xây dựng công trình. Hệ thống giao thông có các loại đường như sau:

- Tuyến đường D.1A, D.8, N.1, N.8 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 28m, trong đó: Lòng đường rộng 18m, vỉa hè rộng 2x5m.

- Các tuyến đường D.3, D.5, D.7, D.10, D.12, N.2A, N.2B, N.3, N.5A, N.5B, N.6A, N.6B, N.6C, N.7A, N.7B, N.9, N.10, N.11, N.13 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 13m, trong đó: Lòng đường rộng 7m, vỉa hè rộng 2x3m.

- Các tuyến đường D.1B; D.2; D.4; D.6; D.9; D.11, N.4 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 20m, trong đó: Lòng đường rộng 10m, vỉa hè rộng 2x5m.

- Các tuyến đường đối ngoại phía Đông và Nam (mặt cắt 4-4): Lộ giới 32m, trong đó: Lòng đường rộng 18m, vỉa hè rộng 2x6m, dây phân cách rộng 2m.

- Đường tránh QL.14 (phía Bắc khu quy hoạch), mặt cắt 5-5: Lộ giới 75m, trong đó: Lòng đường rộng 40m chia làm 4 phần (lòng đường sát vỉa hè rộng 2x8m, lòng đường sát dây phân cách giữa rộng 2x12m), vỉa hè rộng 2x11m, dây phân cách giữa rộng 3m, dây phân cách hai bên rộng 2x5m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt là: 3.300 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc đường ĐT.741 phía Đông khu vực. Nguồn nước từ nhà máy cấp nước Đồng Xoài công suất 20.000m<sup>3</sup>/ngày cấp nước cho toàn thị xã.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D110-200 lắp đặt dọc các trục đường chính, từ ống này chuyển tiếp đến các ống D90-63 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.

#### **6.4. 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: 2.700 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống ống thoát nước thải trong khu quy hoạch được xây dựng riêng biệt với hệ thống cống 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 ống thoát nước thải dọc các tuyến đường và được dẫn về, nhà máy xử lý nước thải thị xã Đồng Xoài công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống cống thoát nước thải dọc các trục đường chính là ống uPVC D315-400, trong các đường nội bộ tại các nhóm nhà ở bố trí ống uPVC D200-250 thu gom nổi ra các tuyến chính.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch là: 17 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 thị xã Đồng Xoài để xử lý.

#### **6.5. Quy hoạch thoát nước mưa:**

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

- Cống được đặt dọc hai bên đường để thu nước mưa từ công trình và mặt đường, sử dụng cống BTCT D400 - D1800.

#### **6.6. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng phụ tải điện yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: 22.886 kVA.

- Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ đường điện 22KV chạy dọc trục đường chính vào KCN Đồng Xoài III.

- Lưới điện phân phối trung thế và hạ thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 8m đến 12m, nằm trên vỉa hè tại các trục đường; các trạm hạ thế lắp đặt theo các trục nằm trên vỉa hè 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 trục 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.

### **6.7. 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 thị xã Đồng Xoài.

### **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 kèm theo Quyết định này quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Tiến Hưng, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

### **Điều 3.** Giao Sở Xây dựng:

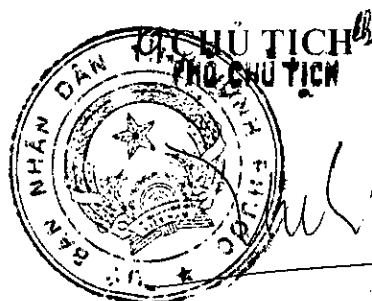
1. Chủ trì, phối hợp UBND thị xã Đồng Xoài tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, thực hiện.

2. Thực hiện các bước tiếp theo theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 198/TB-UBND ngày 07/8/2017.

**Điều 4.** 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; Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài 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;
- LDVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)



*Huyệnh Linh Minh*