

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Thương Mại - Dịch vụ Tiến Thành, xã Tiến Thành, 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 Xây dựng ngày 01/7/2014;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2508/TTr-SXD ngày 13/10/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Thương Mại - Dịch vụ Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, với các nội dung như sau:

I. LÝ DO SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

- Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng thị xã Đồng Xoài, từng bước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, làm cơ sở để quản lý xây dựng, quản lý kiến trúc cho khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí đất ở, đất kinh doanh và các nhu cầu tiện ích xã hội cho các cá nhân, tổ chức trong và ngoài khu vực.

- Thúc đẩy phát triển đô thị khang trang, kết nối hạ tầng đồng bộ, bắt nhịp xu hướng đô thị văn minh, hiện đại, xanh, sạch, đẹp. Thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng cuộc sống tại khu vực lập quy hoạch nói riêng và xã Tiến Thành nói chung.



II. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.

1. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch.

a) Phạm vi lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch số 37 và khu dân cư hiện hữu.
- Phía nam giáp đường quy hoạch số 31 và đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp khu công nghiệp Đồng Xoài II.
- Phía Tây giáp khu dân cư Thiên Phúc Lợi.

b) Quy mô diện tích đất quy hoạch là: 9,78 ha

2. **Tính chất:** Là khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt, dịch vụ thương mại cho nhân dân khu vực và các vùng lân cận.

3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

- Đất đơn vị ở: Không nhỏ hơn $8m^2$ /người và không lớn hơn $50m^2$ /người.
- Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng: Thực hiện theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

- Cây xanh: Cây xanh tối thiểu $1 m^2$ /người.

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt cho người dân: 100 lít/người/ngày đêm

+ Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt;

+ Nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;

+ Nước dự phòng, rò rỉ: không quá 25% tổng các loại nước trên;

- Thoát nước: 80% lượng nước cấp toàn khu vực.

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

+ Tính đến đường khu vực : 13%

+ Tính đến đường phân khu vực : 18%

+ Đường nội bộ có bề rộng mặt đường $\geq 7m$, vỉa hè $\geq 3m$.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu rác thải: 0,7 - 0,9kg/người/ngày.

+ Chỉ tiêu thu gom: 100 %.

- Chỉ tiêu cấp điện: 400Kwh/người/năm.

4. Các nội dung chính đồ án quy hoạch cần đạt được:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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.

- 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, cây xanh công viên, ...

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: 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 hạng 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.

4.2. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) 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 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.

b) 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; hệ thống công trình ngầm, tuynel, hào 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...

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) Thông tin liên lạc: Nghiên cứu phương án phát triển mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các điểm đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

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

- Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải.

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

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

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

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

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

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

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



2. Phần văn bản:

- Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- Tờ trình đề nghị phê duyệt;
- Thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

3. 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;
- 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 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.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

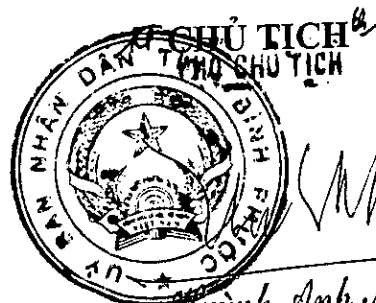
1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Thương Mại - Dịch vụ Tiến Thành, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài theo đúng các quy định hiện hành và chỉ đạo của UBND tỉnh.

Điều 3. 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 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;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT.(Trung)



Nguyễn Anh Minh