

Số: 3001/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 28 tháng 12 năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng  
tỷ lệ 1/5000 Trung tâm huyện lỵ, huyện Bù Gia Mập  
đến năm 2025, tầm nhìn đến 2030**

### **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 17/6/2009;

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 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặt thù;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 8/02/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chung huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3222/TTr-SXD ngày 25/12/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đến năm 2025, tầm nhìn đến 2030 với các nội dung như sau:

#### **I. Nội dung**

##### **1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

a) Phạm vi ranh giới quy hoạch có tứ cận:

- Phía Bắc: Giáp thôn Đức Lập.
- Phía Nam: Giáp thôn Đắc Sơn.
- Phía Đông: Giáp xã Đức Hạnh.
- Phía Tây: Giáp thôn Sóc 2 Cấn.

b) Quy mô diện tích: khoảng 500 ha.

c) Quy mô dân số khoảng 30.000 dân đến năm 2030.

## 2. Tính chất, chức năng của khu quy hoạch:

- Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập có chức năng là trung tâm hành chính, kinh tế, thương mại dịch vụ, văn hóa - xã hội, có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng của huyện Bù Gia Mập.

- Khu vực quy hoạch gồm quy hoạch xây dựng khu trung tâm hành chính huyện và phân khu chức năng đô thị.

- Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập được hình thành sẽ hoàn thiện cơ sở hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật chung cho khu vực, đạt tiêu chí là đô thị loại V.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư xây dựng công trình và trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

## 3. Quy hoạch phân khu chức năng:

- Giữ nguyên trục giao thông chính trong khu vực cũng là trục chính của đô thị là tuyến đường ĐT741, lộ giới 60m và ĐT760, lộ giới 40m, ngoài ra còn có các trục đường khu vực lộ giới 32m, các trục trung tâm hành chính lộ giới 44m và trục văn hoá lộ giới 44m.

- Khu trung tâm tập trung chủ yếu về phía Đông khu vực đường ĐT741 và quanh khu vực đường ĐT760 gồm khu thương mại nằm tiếp cận với trục đường ĐT760.

- Toàn đô thị được phân chia thành 6 khu, có ký hiệu lần lượt là: A, B, C, D, E, F. Mỗi khu có chức năng khác nhau, bổ sung cho nhau, tạo cho đô thị có kết cấu, nền tảng hạ tầng vững chắc, thúc đẩy phát triển mạnh mẽ trong tương lai. Cách phân chia rõ ràng thuận lợi cho việc quản lý trong hiện tại và tương lai.

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH	DÂN SỐ
		(ha)	(người)
1	KHU A	104,29	5.360
2	KHU B	92,87	9.400
3	KHU C	60,53	3.030
4	KHU D	63,45	5.140
5	KHU E	99,02	4.520
6	KHU F	79,84	2.550
TỔNG CỘNG		500	30.000

- Đất ở: Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất định hướng lâu dài đáp ứng 30.000 người, đảm bảo theo tiêu chuẩn quy hoạch quy định. Diện tích 119,61ha, đạt  $39,87m^2/\text{người}$ , chiếm tỷ lệ: 23,75%.

- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (Đất giáo dục cấp, đất hành chính, đất Y tế cấp): diện tích 11,28 ha, đạt 3,76m<sup>2</sup>/người, chiếm tỷ lệ: 2,25%.
- Đất cây xanh cấp đơn vị ở: diện tích 7,34 ha, đạt 2,45 m<sup>2</sup>/người, chiếm 1,61%.
- Đất giao thông, bãi xe cấp đơn vị ở: diện tích 11,77ha, đạt 3,92ha, chiếm 2,36%.
- Đất công trình công cộng cấp đô thị (Đất trụ sở cơ quan hành chính nhà nước, đất công trình công cộng dịch vụ, đất giáo dục cấp đô thị, đất văn hóa cấp đô thị,...) diện tích 56,69ha, đạt 18,90m<sup>2</sup>/người, chiếm 11,32%.
- Đất công viên cây xanh, TDTT đô thị diện tích 16,06ha, đạt 5,35m<sup>2</sup>/người, chiếm 3,21%.
- Đất du lịch nghỉ dưỡng, diện tích 22,02ha, chiếm 4,4%.
- Đất giao thông sân bãi ngoài đơn vị ở: diện tích 113,44ha, chiếm 22,66%
- Giao thông: Kết nối toàn khu quy hoạch bởi tuyến giao thông chính, tuyến giao thông vành đai, hệ thống giao thông phải đảm bảo phục vụ cho lưu lượng của toàn khu.

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>Diện tích</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>TỶ LỆ</b>
		<b>(ha)</b>	<b>(m<sup>2</sup>/người)</b>	<b>(%)</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>138,29</b>		<b>27,66%</b>
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	119,61	39,87	
	+ ĐẤT Ở HIỆN HỮU MỞ RỘNG	7,32		
	+ ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI	112,29		
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	11,28	3,76	
	+ ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở	10,11		
	+ ĐẤT HÀNH CHÍNH	0,80		
	+ ĐẤT Y TẾ (Trạm y tế cấp đơn vị ở)	0,37	0,12	
3	ĐẤT CÂY XANH CẤP ĐƠN VỊ Ở	7,34	2,45	
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>237,14</b>		<b>47,43%</b>
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ	56,69	18,90	
	+ ĐẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN HÀNH CHÍNH NHÀ NƯỚC	29,62		
	+ ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG DỊCH VỤ	4,77		
	+ ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐÔ THỊ	10,15		
	+ ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐÔ THỊ	9,20		

	+ ĐẤT VĂN HÓA	2,95		
2	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN, TĐTT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	16,06	5,35	
3	ĐẤT DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG	22,02		
5	ĐẤT KHÁC	142,37		
	+ ĐẤT Ở PHÁT TRIỂN DÀI HẠN	98,33		
	+ ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	7,24		
	+ ĐẤT QUÂN SỰ	4,00		
	+ ĐẤT TÔN GIÁO	0,53		
	+ ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	32,27		
C	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI XE	124,58	41,53	24,92%
D	TỔNG CỘNG	500		100%

#### 4. Tổ chức không gian các khu chức năng

##### a) Khu trung tâm hành chính.

- Khu các cơ quan trọng yếu: bao gồm Ủy ban nhân dân huyện, Huyện ủy, Hội trường. Công trình Ủy ban nhân dân với hình khối đặc trưng cho công trình hành chính mang đậm nét văn hóa dân tộc được xác định là công trình điểm nhấn của khu vực. Công trình Huyện ủy với hình khối và tầng cao đối xứng với công trình Ủy ban nhân dân qua Hội trường huyện, tạo thành cụm 3 công trình điểm nhấn đặc thù cho khu trung tâm huyện lỵ.

- Khu Công trình công cộng nhà nước quản lý nằm ở phía Đông Nam khu trung tâm hành chính với cụm công trình công cộng phục vụ đô thị như sau: Ngân hàng nông nghiệp, Ngân hàng chính sách, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển, Kho bạc Nhà nước, Chi Cục thuế, Bảo hiểm,....

- Các công trình dịch vụ đô thị được bố trí xung quanh khu quảng trường bao gồm: Văn phòng đăng ký đất đai, trụ sở Thanh tra huyện, Đài truyền thanh, Trung tâm thương mại dịch vụ phức hợp đô thị, ...

- Đất cây xanh trong khu trung tâm hành chính được phân làm 2 loại: cây xanh cảnh quan ở phía trước khu Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện, tạo được không gian sinh hoạt công cộng. Cây xanh quảng trường được bố trí ở phía trước Hội trường và Tòa án nhân dân huyện.

##### b) Khu cửa ngõ đô thị.

Khu đô thị có hai trục chính hình thành nên 3 cửa ngõ chính. Trong đó, khu cửa ngõ phía Nam đô thị được xác định là cửa ngõ chính của đô thị, được tổ chức phân khu chức năng theo nguyên tắc như sau:

- Các công trình cửa ngõ phải có kiến trúc độc đáo mang tính biểu trưng cao.
- Các khu chức năng gắn kết với các dịch vụ đặc trưng của khu cửa ngõ đô thị.

- Đề hình thành nên nét đặc trưng và điểm nhấn của đô thị, ngoài các khu vực chức năng cần thiết kể thêm biểu tượng và điểm nhấn của đô thị ngay vòng xoay. Biểu tượng mang tính đặc trưng của đô thị và hài hòa với không gian kiến trúc đô thị.

c) Khu trung tâm thương mại dịch vụ.

Khu trung tâm thương mại dịch vụ với mục tiêu là khu vực tạo động lực phát triển đô thị cần đảm bảo các mục tiêu sau:

- Đảm bảo các tính chất trong phân khu chức năng toàn đô thị.
- Đảm bảo các giá trị truyền thống, thói quen tập quán của người dân địa phương.
- Đảm bảo các giá trị cảnh quan hiện trạng của khu vực.
- Khai thác tốt các giá trị hiện trạng sẵn có (như điểm giao nhau giữa hai trục đường ĐT741 và ĐT760).
- Đảm bảo các khoảng tiếp cận, bãi xe, khu sân bãi để tập kết hàng hóa.
- Đa dạng về các loại hình thương mại dịch vụ, tận dụng các loại hình kinh doanh nhỏ lẻ trong các hộ gia đình.

d) Khu cây xanh công viên thể dục thể thao.

- Nhằm tạo được không gian sống tốt, cộng đồng thân thiện, gần gũi với môi trường. Khu công viên cây xanh thể dục thể thao cần đảm bảo các nguyên tắc sau:
- Đảm bảo các tính chất trong phân khu chức năng toàn đô thị.
  - Đảm bảo các giá trị cảnh quan hiện trạng của khu vực.
  - Đảm bảo bán kính phục vụ cho các khu chức năng trong đô thị.

**5. Định hướng phát triển không gian kiến trúc**

- Các công trình cơ quan hành chính, công trình công cộng công trình văn hóa, thể dục thể thao và nhà ở khi xây dựng mới sẽ tạo nên bộ mặt cảnh quan đô thị.
- Kiến trúc đô thị phải đảm bảo mang tính hiện đại, kết hợp kiến trúc truyền thống của địa phương.
- Các khu vực đô thị từng bước được xây dựng công trình kiên cố, đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn và quy hoạch xây dựng.

**6. Quy định về quản lý kiến trúc**

Tăng cao các công trình trong đô thị được xác định từ 1-5 tầng nhằm đảm bảo được giá trị cảnh quan khu vực đồng thời phù hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của khu vực. Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tối thiểu của từng khu chức năng được thể hiện cụ thể trong thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo.



## **7. Định hướng phát triển hạ tầng:**

### **a) Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường ĐT741 theo hướng Bắc Nam kết nối từ thị xã Phước Long đến Trung tâm huyện Bù Gia Mập với lộ giới 60m, (mặt cắt 1-1).

- Tuyến đường ĐT760 theo hướng Đông Tây kết nối từ huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đi các xã Phú Văn, Đức Hạnh, lộ giới là 40m, (mặt cắt 2-2).

### **b) Giao thông đối nội:**

- Các vị trí tiếp cận giữa giao thông nội bộ và giao thông đối ngoại được thiết kế mở rộng nhằm đảm bảo an toàn giao thông.

- Đường trục cảnh quan N9, N18 lộ giới 44m, (mặt cắt 3a-3a và mặt cắt 3b-3b) là điểm nhấn cho giao thông đô thị.

- Đường giao thông khu vực lộ giới 32m gồm: đường vành đai trung tâm, đường N3, N11, N20 (mặt cắt 4a-4a); đường D14, đường D10, (mặt cắt 4b-4b).

- Đường nội bộ có lộ giới từ 16 - 34m.

c) Bến bãi: Quy hoạch một bến xe đối ngoại, vị trí tiếp giáp đường ĐT741, nằm ở cửa ngõ phía Nam của đô thị. Diện tích 1,29 ha, đảm bảo phục vụ nhu cầu vận chuyển trong đô thị.

## **8. Giải pháp san nền, thoát nước vệ sinh môi trường:**

### **a) Thiết kế san nền**

- Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền, xác định hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.

- Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, cân bằng đào đắp tại chỗ, tránh phá vỡ địa hình và cảnh quan khu vực.

- Các khu vực địa hình có độ dốc lớn, khu vực trồng cây xanh, khu vực đất dọc hai bên suối giữ nguyên địa hình tự nhiên.

### **b) Thoát nước và vệ sinh môi trường**

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom vào hệ thống hố ga theo địa hình tự nhiên bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch sau đó thoát ra suối Tà Liêm và suối Tà Niên theo 5 khu vực chính.

- Thoát nước bản:

+ Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt, nước bản từ các khu ở và các công trình công cộng tập trung về hầm tự hoại được bố trí trong khuôn viên của từng lô đất xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung đô thị .

+ Xây dựng mới 03 trạm xử lý nước thải công suất 1.000-3.500m<sup>3</sup>/ngày đêm, mỗi trạm phục vụ cho 01 lưu vực.

+ Vệ sinh môi trường: Rác thải thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý theo quy hoạch.

### 9. Cấp nước:

Tiêu chuẩn sử dụng nước: 100 lít/người/ngày.đêm; Tổng lượng nước cấp khoảng 8.165 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, cụ thể:

#### a) Nguồn nước:

- Giai đoạn ngắn hạn: xây dựng trạm cấp nước ngầm phía Đông, công suất khoảng 1000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, trước mắt trạm này sẽ phục vụ cho khu trung tâm trong giai đoạn đầu xây dựng.

- Giai đoạn dài hạn: xây dựng trạm cấp nước sử dụng nguồn nước mặt từ hồ chứa nằm phía Bắc khu quy hoạch, công suất khoảng 7.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, vị trí tại phía Đông Bắc.

#### b) Mạng lưới cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính D100-D300, nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Đường ống cấp I từ trạm cấp nước chạy dọc đường ĐT760 và ĐT741 cấp nước cho khu vực và các vùng lân cận. Sử dụng ống Φ150 - Φ 300.

- Đường ống cấp II đầu nối với đường ống cấp I tạo thành mạng lưới vòng, cấp nước bao quanh đô thị. Sử dụng ống Φ100 trong mạng lưới vòng và mạng cụt.

- Trên mạng lưới cấp, nước bố trí trụ cứu hỏa theo quy chuẩn quy định và theo tiêu chuẩn của ngành để lấy nước chữa cháy khi có sự cố xảy ra.

### 10. Cấp điện

a) Nguồn điện: Nguồn điện được cấp từ nguồn điện quốc gia (trạm biến áp 110/15-22KV Phước Long) thông qua tuyến 15(22)KV mạch kép hiện hữu và tuyến 22KV mới dọc theo tuyến ĐT741.

b) Nhu cầu cấp điện: Nhu cầu công suất cho khu quy hoạch khoảng 36.669,1 KVA.

#### c) Mạng lưới cấp điện:

- Lưới trung thế 22KV: Xây dựng hệ thống lưới điện trung thế 22KV bên trong khu quy hoạch theo dạng lưới kín vận hành hở, sử dụng dây nhôm lõi thép, lâu dài sẽ được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan đô thị nhằm cung cấp điện 22KV cho các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV trong khu quy hoạch.

- Lưới hạ thế 0,4KV: Xây dựng hệ thống lưới điện hạ thế đầu nối từ bảng điện hạ thế tại trạm biến áp phân phối đến các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực theo dạng lưới kín; sử dụng dây nhôm lõi thép, về lâu dài sẽ ngầm hoá nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### d) Kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san lấp các khu đất, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

### **11. Định hướng phân kỳ đầu tư:**

a) Định hướng phát triển giai đoạn đến 2025:

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết các khu trung tâm và khu thương mại dịch vụ

- Xây dựng hoàn thiện các trục giao thông chính đường ĐT741 và ĐT760, hoàn thiện các trục trung tâm hành chính.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở cấp điện, cấp nước, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Xây dựng khu trung tâm thương mại hỗn hợp, công trình điểm nhấn vòng xoay và công viên cây xanh tập trung.

b) Định hướng phát triển giai đoạn đến 2030:

Ngoài các khu chức năng đã được định hướng trong giai đoạn đầu (đến năm 2025), tiếp tục phát triển đô thị theo định hướng đã đề ra:

- Tiếp tục đầu tư thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phát triển các khu dân cư bên trong đường vành đai.

- Xây dựng bổ trí thêm những công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu phát triển của đô thị.

### **Điều 2. Giao UBND huyện Bù Gia Mập:**

1. Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Trung tâm hành chính huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030. Đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

2. Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

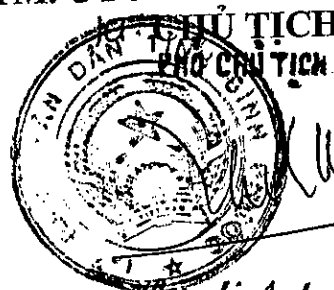
3. Triển khai lập phủ kín quy hoạch chi tiết, quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt.

**Điều 3. Các ông (bà):** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Chủ tịch UBND huyện Bù Gia Mập, 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*