

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án quy hoạch  
phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Tây Bắc hồ Suối Cam.

### 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng  
quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng  
hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Chủ tịch  
UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây  
dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2293/TTr-SXD ngày  
03/11/2016,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu  
tỷ lệ 1/2000 Khu Tây bắc hồ Suối Cam với các nội dung như sau:

#### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Làm cơ sở phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị, lập quy hoạch chi tiết,  
triển khai thực hiện các chủ trương đầu tư xây dựng, từng bước đầu tư xây dựng,  
phát triển thị xã Đồng Xoài, trong đó lấy hồ Suối Cam làm điểm nhấn; phấn đấu  
đưa thị xã Đồng Xoài trở thành thành phố vào năm 2018.

#### II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

##### 1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới: Ranh giới lập quy hoạch phân khu Khu Tây Bắc hồ Suối  
Cam thuộc địa bàn phường Tân Phú và xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài với tứ cận  
cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: giáp đất quy hoạch khu du lịch hồ Suối Cam.
- Phía Tây Bắc: giáp đất dân.
- Phía Nam: giáp đất dân, đất trường chuyên Quang Trung.
- Phía Bắc: giáp đất dân.

b) Quy mô diện tích: khoảng 324,22ha.

## 2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất:

- Là khu dân cư quy hoạch mới phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật gắn kết với khu du lịch hồ Suối Cam; kết hợp xây dựng trung tâm thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao và các công trình công cộng, hạ tầng xã hội khác.

- Phát triển thêm quỹ đất nhằm bố trí cho các cơ quan của tỉnh, thị xã hiện chưa có trụ sở làm việc.

b) Quy mô dân số:

- Năm 2020: 7.000 người.
- Năm 2025: 12.000 người.

## 3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là  $8m^2$ /người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn  $50m^2$ /người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt  $2m^2$ /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt  $1m^2$ /người; Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt  $2m^2$ /người

- Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt  $2,7m^2$ /người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước: 100 lít/người/ngày đêm.
- Thoát nước thải: 80 lít/người/ngày đêm.
- Chất thải rắn: 1kg/người/ngày đêm, 90% được thu gom và vận chuyển về nhà máy xử lý rác của thị xã.
- Cấp điện: điện năng 1500KWh/người/năm, phụ tải 500W/người.

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

- Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, hiện trạng trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: dân cư; sử dụng đất (xác định bởi đường phân khu vực); hạ tầng xã hội; kiến trúc cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật và các



quy định của quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: quy mô dân số; diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa cho phân khu đô thị.

- Xác định các nguyên tắc phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã và điều kiện tự nhiên, hiện trạng; thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, quy mô dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa đối với từng ô phố (xác định bởi đường phân khu vực); vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, các khu vực trọng tâm, khu trung tâm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm:

+ Giao thông: Trên cơ sở quy hoạch chung, xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, hệ thống quảng trường; chỉ giới đường đỏ và quy định về chỉ giới xây dựng.

+ Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải (nếu có).

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng chất thải rắn và phương thức lưu chứa, thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý.

+ Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch, tích hợp quy định quản lý theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xác định chương trình đầu tư ưu tiên, dự án chiến lược.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược: đánh giá hiện trạng môi trường, về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ

môi trường để đưa các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

### **III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:**

#### **1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.

#### **2. Phần văn bản:**

- Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- Năng lực của đơn vị tư vấn;
- 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 mỗi 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 phân khu;



- 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 22/07/2005 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.

#### IV. DỰ TOÁN CHI PHÍ:

- Chi phí khảo sát, đo vẽ bản đồ địa hình	:	861.334.548 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	95.609.932 đồng
- Chi phí lập đồ án quy hoạch	:	1.459.693.622 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	:	17.383.624 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	:	81.610.143 đồng
- Chi phí quản lý lập quy hoạch	:	76.302.167 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	:	39.809.826 đồng
- Chi phí khác	:	8.919.388 đồng
<b>Tổng</b>	:	<b>2.640.663.250 đồng</b>

(Hai tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm năm mươi đồng)

- Nguồn vốn: Từ nguồn sự nghiệp kinh tế khác (kinh phí quy hoạch) ngân sách năm 2017.

#### V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Xây dựng là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Tây Bắc hồ Suối Cam 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; 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;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu: VT.(Trung)<sub>2a</sub>

