



QUYẾT ĐỊNH

V/v: **Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/500 Khu Dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1244/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2748/QĐ-UBND ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Xét đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế công nghiệp và Dân dụng lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 178/TTr-SXD ngày 24 tháng 03 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. **phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/500 Khu dân cư thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với các nội dung cụ thể như sau:**

I- Nội dung:

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

a. Phạm vi ranh giới khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết:

Khu dân cư thị trấn Tân Phú thuộc địa phận xã Tiên Hưng, thị xã Đồng Xoài và thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Phạm vi khu đất có các vị trí tiếp giáp như sau:

- Vị trí 1 (Khu phía Bắc): Diện tích khoảng 6,547ha, thuộc thửa đất trồng cao su số 2, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;
 - + Phía Đông và phía Bắc giáp đất của dân;
 - + Phía Tây giáp đường ĐT741;
 - + Phía Nam giáp đất nghĩa trang hiện hữu;
- Vị trí 2 (Khu phía Nam): Diện tích khoảng 9,466ha, thuộc thửa đất trồng cao su số 5, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú;
 - + Phía Đông giáp đất của dân;
 - + Phía Tây giáp đường ĐT741;
 - + Phía Nam giáp đất giao Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà Bình Phước;
 - + Phía Bắc giáp đất nghĩa trang hiện hữu;

b. Tổng quy mô diện tích: 16,0136ha.

c. Quy mô dân số: 2.118 người.

2. Tính chất:

- Xây dựng một khu dân cư hoàn chỉnh, đồng bộ; đảm bảo tốt môi trường sống, sinh hoạt của người dân.
- Tạo quỹ đất, phát triển thêm khu dân cư mới phục vụ nhu cầu phát triển quỹ nhà ở cho người dân trong vùng quy hoạch và các khu công nghiệp lân cận.
- Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, dân số và chất lượng sống của người dân.

3. Đánh giá hiện trạng đất xây dựng:

- Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, thấp dần từ Tây sang Đông.
- Hiện trạng trên đất chủ yếu là đất trồng cao su của Công ty Cổ phần cao su Đồng Phú.

4. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:

4.1. Đất ở:

a. Đất ở biệt thự vườn:

Gồm các cụm có ký hiệu: H, L.

Hình thức kiến trúc: Nhà ở xây dựng kiểu biệt thự vườn, quy mô tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng tùy thuộc vào diện tích từng lô đất nhưng tối đa không quá 65%.

b. Đất ở biệt thự song lập:

Gồm các cụm có ký hiệu: A (từ lô A14- A21), C (từ lô C13- C20), D (từ lô D19- D29), E (từ lô E12- E18), M, N, B.

Hình thức kiến trúc: Nhà ở biệt thự song lập, quy mô tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tùy thuộc vào diện tích từng lô đất nhưng tối đa không quá 65%.

c. Đất nhà liên kế:

Gồm các cụm có ký hiệu: A (từ lô A1- A13), D (từ lô D1- D18), E (từ lô E1- E11), F, I, K, J, P, O, C.

Hình thức kiến trúc: Nhà liên kế có sân vườn, quy mô tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng tùy thuộc vào diện tích từng lô đất nhưng tối đa không quá 75%.

d. Đất dành cho nhà ở xã hội:

Gồm cụm ký hiệu G. Diện tích khu đất 5.059,18 m².

4.2. Đất cây xanh:

Cây xanh trong khu quy hoạch được phân bố như sau :

- Cụm cây xanh tập trung: Gồm cụm có ký hiệu S và được bố trí ở khu đất phía Bắc khu quy hoạch. Ở đây bố trí công viên cây xanh, đường dạo, các sân chơi thể dục thể thao phục vụ cho khu dân cư.



- Cây xanh cách ly: Bao gồm dãy cây xanh tiếp giáp đường ĐT741 và các cụm cây xanh trồng ở những vị trí tiếp giáp với ranh quy hoạch, những khu vực có ranh giới phức tạp, khó khăn trong việc bố trí xây dựng công trình.

Tổng diện tích quy hoạch đất cây xanh khoảng 2,9792ha (chiếm 18,6%).

4.3. Đất xây dựng công trình công cộng:

a. Đất giáo dục:

Cụm có ký hiệu R, quy mô diện tích 2.838,79m². Mật độ xây dựng tối đa 40%.

b. Đất y tế:

Cụm có ký hiệu Q3, quy mô diện tích 1.057,68m². Mật độ xây dựng tối đa 40%.

c. Trung tâm thương mại – Dịch vụ:

Bao gồm các cụm có ký hiệu Q1, Q2. Ở đây bố trí trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà hàng, bưu điện... Mật độ xây dựng 60%.

4.4. Đất giao thông:

Có diện tích 5,1429ha, chiếm 31,12% diện tích quy hoạch. Bố trí các tuyến giao thông hợp lý, bám sát địa hình tự nhiên.

4.5. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí góc Đông Bắc khu đất quy hoạch, cụm có ký hiệu T2.

- Trạm cấp nước: Cụm có ký hiệu T1, khai thác nguồn nước ngầm và xử lý để cung cấp nước sinh hoạt cho khu quy hoạch khi chưa có hệ thống cấp nước của tỉnh.

5. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

TT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	69.252,4	43,25
2	Đất cây xanh	29.792	18,6
3	Đất quy hoạch giao thông	51.429,17	32,12
4	Đất xây dựng công trình công cộng	7.969,4	4,98
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.693,1	1,06
	TỔNG CỘNG	160.136,07	100,00

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

- Đường số 11 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 30m (Trong đó: mặt đường 7m x 2, vỉa hè 5m x 2, giải phân cách rộng 6m).

- Đường số 2 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 18m (Trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè 5m x 2).

- Đường số 1 (mặt cắt 3A-3A) có lộ giới 14m (Trong đó: mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng 5m và 2m).

- Các tuyến đường còn lại (mặt cắt 3-3) có lộ giới 14m (Trong đó: mặt đường rộng 7m, vỉa hè 3,5m x 2).

6.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a. Thiết kế san nền:

Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng nên thiết kế san nền chủ yếu là đào đắp cục bộ, thực hiện san lấp song song với triển khai đầu tư xây dựng hệ thống giao thông trong khu quy hoạch.

b. Thiết kế thoát nước và vệ sinh môi trường:

b.1. Nước mưa:

Thiết kế hệ thống công tròn BTCT có đường kính từ D400 – D1500 bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu gom nước mưa dẫn về góc Đông Bắc khu quy hoạch và thoát ra suối trong khu vực.

b.2. Nước thải:

- Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải (nước thải sinh hoạt, nước bẩn) từ các khu ở và các công trình công cộng, và được tính toán bằng 80% nhu cầu nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt, nước bẩn từ các khu ở, công trình công cộng được thu gom, xử lý sơ bộ tại hầm tự hoại bố trí trong khuôn viên từng lô đất được giao; sau đó được đưa về khu xử lý nước thải tập trung ở góc Đông Bắc khu quy hoạch, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

b.3. Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy hoạch của tỉnh, huyện.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước:

S T T	ĐỐI TƯỢNG DÙNG NƯỚC	KÝ HIỆU	QUI MÔ		T. CHUẨN		NHU CẦU (m ³ /ng ày đêm)
1	Nước dùng cho sinh hoạt dân cư		2.118	người	120		254,16
2	Nước cho các công trình công cộng		0,7969	ha	25	m ³ /ha.ngđ	19,92
3	Tổng lượng nước dùng cho sinh hoạt	Qsh					274,08
4	Nước tưới cây, rửa đường	Qcx	8,1221	ha	10	m ³ /ha.ngđ	80,1221
5	Nước thất thoát, rò rỉ	Qhh			10 %	Qsh	27,408
6	Nước dùng cho bản thân trạm xử lý	Qxl			6%	Qsh	16,44
	TỔNG CỘNG						398,05
	Làm tròn						400

b. Nguồn nước:

* Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm từ giếng khoan.

* Giai đoạn sau: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước của tỉnh.

c. Mạng lưới cấp nước:

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D110 – D200 nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cung cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường và tại các điểm giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch, với khoảng cách từ 150 - 200m.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

a. Phụ tải điện:

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

- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 10% dự phòng: 1.321.632 KWh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 10% dự phòng: 660.816KW/năm.

b. Nguồn và lưới điện:

b.1. Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 22kv chạy dọc đường ĐT. 741.

b.2. Lưới điện:

- Xây dựng mới các tuyến trung thế dạng mạch vòng, vận hành hồ bố trí trên các trụ bê tông ly tâm cao 12 – 14m, khoảng cách các cột trung thế từ 40 – 50m.

- Xây dựng các tuyến hạ thế 0.4KV đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8m, để phục vụ cung cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt.

6.5. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc phục vụ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện huyện Đồng Phú hoặc từ hệ thống của Bưu điện thị xã Đồng Xoài.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Quang Minh Tiên phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

a. Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thị trấn Tân Phú, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng của khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

b. Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa (nếu có) theo đúng các quy định hiện hành.

2. Công ty Cổ phần Quang Minh Tiên có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan và UBND thị xã Đồng Xoài, UBND huyện Đồng Phú tổ chức lập và triển khai dự án đầu tư kinh doanh phát triển hạ tầng khu dân cư thị trấn Tân Phú theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh.

Điều 4. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài, Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công ty Cổ phần Quang Minh Tiên; 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:

- TTTU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Như điều 4;
- LĐVP, CV khối SX;
- Lưu: VT(HH26).



Trương Tấn Chiệu