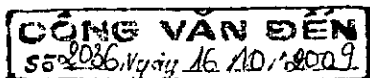


Số: 2868/QĐ-UBND

Đồng Xoài, ngày 14 tháng 10 năm 2009

## QUYẾT ĐỊNH

V/v: Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng  
thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, 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 Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 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 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 trưởng 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 1671/QĐ-UBND ngày 29/6/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ và dự toán kinh phí điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Xét hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, do Phân viện quy hoạch đô thị nông thôn miền Nam lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 811 /TTr-SXD ngày 08 tháng 10 năm 2009,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước do Phân viện quy hoạch đô thị nông thôn miền Nam lập. Cụ thể với các nội dung chính như sau:

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

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành thuộc thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn thành, tỉnh Bình Phước và nằm trên điểm giao nhau giữa QL13 và QL14. Với quy mô diện tích khoảng 1.200 ha - 1.500 ha và có tứ cận:

- Phía Đông giáp xã Minh Thành.
- Phía Tây giáp xã Minh Long.
- Phía Nam giáp xã Thành Tâm.
- Phía Bắc giáp xã Minh Hưng.

## 2. Tính chất, chức năng:

### a. Tính chất:

- Là thị trấn huyện lỵ, trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa - xã hội, giáo dục và kinh tế của huyện Chơn Thành. Dự kiến tương lai sẽ là thị xã – đô thị loại III thuộc tỉnh Bình Phước.

- Khu quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành có vị trí chiến lược quan trọng cả về kinh tế, chính trị và an ninh quốc phòng.

- Khu quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành là đầu mối giao thông quan trọng trên hai trục đường QL13 và QL14 nối đô thị với các trục kinh tế quan trọng của vùng và của tỉnh như trục đường Hồ Chí Minh, cửa khẩu Hoa Lư.

- Là đô thị dịch vụ cho các khu công nghiệp, đồng thời là trung tâm dịch vụ liên vùng trên tuyến đường Hồ Chí Minh.

- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai lập quy hoạch chi tiết, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ “*về Quy hoạch xây dựng*”.

### b. Chức năng:

- Trung tâm công cộng phục vụ đô thị.
- Các khu ở.
- Khu công viên cây xanh và thể dục thể thao.

## 3. Quy mô dân số và đất đai:

### a. Về quy mô dân số:

- Dân số năm 2015: Khoảng 45.000 - 50.000 người. Trong đó:

- + Đô thị khoảng 30.000 - 35.000 người.
- + Vùng phụ cận khoảng 15.000 - 20.000 người.

- Dân số năm 2025: Khoảng 100.000 - 110.000 người. Trong đó:

- + Đô thị khoảng 80.000 - 85.000 người.
- + Vùng phụ cận khoảng 20.000 - 25.000 người.

### b. Về đất đai xây dựng:

- Năm 2015: Đất dân dụng: 500 ha; chỉ tiêu đất dân dụng: 120 - 150m<sup>2</sup>/người.
- Năm 2025: Đất dân dụng: 1100 ha; chỉ tiêu đất dân dụng: 110 - 120m<sup>2</sup>/người.



#### 4. Hướng phát triển đô thị:

- Cải tạo sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng hiện hữu.
- Chủ yếu phát triển đô thị dọc theo tuyến QL.13 và QL14.
- Phát triển mở rộng đất xây dựng về phía Đông, phía Bắc và một phần về phía Nam của đô thị.

- Tổ chức mặt bằng quy hoạch đô thị có cơ cấu phân khu chức năng hợp lý.
- Bán kính phục vụ các khu dân cư thuận lợi.

#### 5. Cơ cấu sử dụng đất:

##### 5.1 Giai đoạn quy hoạch chung ngắn hạn đến 2015:

##### a. Đất dân dụng: 500 ha. Trong đó:

- Đất công cộng: 30 ha.
- Đất ở: 290 ha.
- Đất cây xanh, văn hóa- TDTT: 60 ha.
- Đất Giao thông: 120 ha.

##### b. Đất quy hoạch xây dựng ngắn hạn: 900 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng: 500 ha.
- Đất ngoài dân dụng: 400 ha.

Tổng diện tích quy hoạch giai đoạn ngắn hạn đến 2015 là 900 ha

##### 5.2 Giai đoạn quy hoạch chung dài hạn đến 2025:

##### a. Đất dân dụng: 1100 ha. Trong đó:

- Đất ở: 730 ha.
- Đất công cộng: 50 ha.
- Đất cây xanh, văn hóa- TDTT: 120 ha.
- Đất Giao thông: 200 ha.

##### b. Đất quy hoạch xây dựng dài hạn: 1500 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng: 1100 ha.
- Đất ngoài dân dụng: 400 ha.

Tổng diện tích đất quy hoạch chung là 1500 ha.

#### 6. Phân khu chức năng:

##### 6.1. Các Trung tâm công cộng:

- Trung tâm hành chính cấp huyện đã được hình thành và bố trí về phía Bắc tuyến QL14, xây dựng các công trình hành chính, chính trị.

- Trụ sở làm việc của các cơ quan ban ngành thị trấn giữ nguyên theo hiện hữu gần ngã tư QL13 và QL14 và mở rộng thêm với diện tích khoảng 4ha

- Khu thương mại và dịch vụ: Chợ Chơn Thành hiện hữu sẽ được cải tạo nâng cấp, tạo bộ mặt đô thị. Ngoài ra khu vực ngã tư Chơn Thành trở thành một trung tâm thương mại dịch vụ dự kiến có diện tích khoảng 8ha. Ngoài ra còn bố trí thêm một trung tâm thương mại Chơn Thành mới nằm về phía Bắc và phía Tây khu quy hoạch. Quy hoạch khu chợ đầu mối kết hợp với dân cư nằm về phía Nam QL14 đối diện khu hành chính huyện với diện tích khoảng 140ha.

- Khu giáo dục mới được bố trí gần trung tâm hành chính huyện với diện tích khoảng 12ha. Các khu giáo dục hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng.

- Khu y tế: Được bố trí tại khu Trung tâm hành chính huyện, khu y tế hiện hữu được giữ nguyên theo hiện trạng.

6.2. Đất công viên cây xanh và mặt nước: Bố trí khu Trung tâm văn hóa - TDTT được về phía Bắc QL14. Các công trình văn hóa - thể dục thể thao kết hợp với công viên cây xanh hồ nước và các con suối hiện hữu được bố trí đều trong khu quy hoạch. Ngoài ra trong các khu ở và đơn vị ở cũng được tổ chức các công viên cây xanh TDTT.

6.3. Đất ở: Chiếm phần lớn diện tích và được trải đều trong khu quy hoạch và chiếm diện tích khá lớn trong khu dân dụng của đô thị. Các khu ở hiện hữu và mới gồm:

a. Đất ở hiện hữu: Tập trung chủ yếu tại khu vực gần khu vực ngã tư Chơn Thành và dọc theo mạng lưới đường hoàn chỉnh. Mật độ xây dựng >30%, tầng cao trung bình 1,5 - 2 tầng.

b. Đất ở xây dựng mới: Chiếm phần lớn diện tích và được trải đều trong khu quy hoạch. Các khu ở mới này cần được quy hoạch và xây dựng theo các dự án đầu tư nhằm đảm bảo các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và xây dựng cơ sở hạ tầng. Mật độ xây dựng 20- 30%, tầng cao trung bình 2,5 -3,5 tầng.

#### 7. Định hướng phát triển không gian kiến trúc:

- Các công trình cơ quan hành chính, công trình công cộng, công trình văn hoá – thể dục thể thao và nhà ở được bố trí dọc hai bên đường QL.13, QL14 và các đường chính trong đô thị, khi xây dựng mới sẽ tạo nên bộ mặt cảnh quan đô thị của khu trung tâm huyện.

- Là đô thị cấp thị xã tương lai, định hướng kiến trúc của đô thị là hiện đại, kết hợp với các công trình kiến trúc truyền thống.

- Các khu vực đô thị từng bước được xây dựng công trình kiên cố, đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn và theo quy hoạch xây dựng của đô thị đúng theo tiêu chuẩn của đô thị loại IV.

#### 8. Quy định về quản lý kiến trúc theo quy hoạch:

- Khu Trung tâm: Mật độ xây dựng (mật độ thuần): 30 - 40%, tầng cao tối đa là 12 tầng; tầng cao tối thiểu là 03 tầng.

- Khu dân cư đô thị:

+ Khu thấp tầng và nhà vườn: Mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 2 tầng.

+ Khu nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng 65 - 80 %, tầng cao 2 - 4 tầng.

+ Khu chung cư cao tầng: Mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 5 - 9 tầng

#### 9. Định hướng phát triển hạ tầng:

##### 9.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 13, QL14 và ĐT 751 (đoạn trong đô thị) đi qua khu đô thị, lộ giới 46 m, mặt cắt ngang ký hiệu A-A và B - B gồm: Mặt đường chính rộng 9mx2, mặt đường song

hàng 6m x 2, giải phân cách giữa các đường rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Đây là tuyến đường giao thông đối ngoại huyết mạch, rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của đô thị nói riêng và của toàn huyện Chơn Thành nói chung.

- Tuyến đường cao tốc Hồ Chí Minh - Cửa khẩu Hoa Lư : Có hướng tuyến song song với QL13 hiện hữu nằm về phía Đông thị trấn. Lộ giới 80m, chiều rộng mặt đường 18x2m, dải phân cách rộng 4m, hàng lang bảo vệ mỗi bên rộng 20m, ký hiệu mặt cắt D-D.

b. Giao thông đối nội:

- Đường trục chính: Mạng lưới đường chính trong khu đô thị gồm:

+ Đường có lộ giới 37m, chiều rộng mặt đường 12 x 2m, dải phân cách giữa 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 1-1.

+ Đường có lộ giới 35m, chiều rộng mặt đường 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m, ký hiệu mặt cắt 2-2.

- Đường chính khu vực: Lộ giới 24m chiều rộng mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, ký hiệu mặt cắt 3-3.

- Đường khu vực: Lộ giới 19m chiều rộng mặt đường 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 4-4.

- Bến xe: Bố trí hai bến xe khách. Một bến nằm ở phía Đông khu quy hoạch, bến còn lại được bố trí tại khu vực giao nhau giữa QL13 và đường N5; Quy mô mỗi bến xe 01ha. Ngoài ra còn bố trí một bãi xe tải ở vị trí tiếp giáp với trục đường N5 dẫn vào ga đường sắt với quy mô 02ha.

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

a. Thiết kế san nền:

- Các khu vực đã và đang xây dựng tập trung như trung tâm hành chính huyện và các khu dân cư dọc hai bên đường QL13 và QL14 được giữ nguyên cao độ hiện trạng, chủ yếu là hoàn thiện thoát nước mặt.

- Các khu vực xây dựng mới: Chủ yếu san lấp cục bộ cho từng công trình, nhằm hạn chế đào đắp.

- Các khu vực suối hồ hiện trạng trong khu quy hoạch được giữ nguyên, từng bước gia cố các bờ kè để chống sạt lở hoặc được đào hồ chức nước mưa làm hồ sinh thái.

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 các khu vực tự hủy.

- Thoát nước bẩn: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu nước thải sinh hoạt, nước bẩn 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 của đô thị và các suối hiện hữu.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý.

### 9.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn sử dụng nước: 100 lít/người/ngày.
- Lượng nước cấp sinh hoạt:  $Q_{SH} = 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .
- Tổng lượng nước cấp :  $14.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .
- Nguồn nước: Lấy từ nguồn nước ngầm bằng giếng khoan. Về lâu dài sẽ lấy từ hồ Phước Hòa
- Mạng lưới cấp nước:
  - + Thiết kế bố trí các tuyến ống  $\varnothing 100, \varnothing 150, \varnothing 200, \varnothing 250, \varnothing 300$  theo các đường quy hoạch phục vụ cho toàn khu đô thị.
  - + 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 xảy ra sự cố.

### 9.4. Cấp điện:

#### a. Nguồn điện:

Nguồn điện cho khu đô thị là nguồn điện lưới quốc gia, qua trạm 110/22kv Chơn Thành.

#### b. Nhu cầu cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện: 1500KWh/ng/năm.
- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 186,3 triệu KWh/năm.
- Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 62.100 KW

#### c. Mạng lưới cấp điện:

- Các tuyến trung thế chính hiện có giữ lại, nâng công suất truyền tải, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng đường.
- Trong quy hoạch, lưới phân phối 22KV là đường trên không, riêng khu trung tâm nếu có điều kiện sẽ sử dụng cáp ngầm.
- Lưới điện trung thế dùng cáp nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm, khép thành các mạch vòng kín qua máy cắt trung thế và vận hành hở. Các tuyến cáp ngầm chôn trong đất.
- Lưới điện hạ thế sử dụng đường dây nổi. Sau này sẽ sử dụng cáp ngầm, trước mắt là ở các khu trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng của đô thị.

### 9.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Được ghép nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.
- Các tuyến cáp quang và cáp đồng được đi ngầm dưới vỉa hè của các đường trong khu quy hoạch.
- Tuyến cống bể được đi ngầm một bên hoặc hai bên vỉa hè của các tuyến đường trong khu quy hoạch.

### 10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết khu trung tâm văn hóa thể dục thể thao, giáo dục để lập dự án đầu tư xây dựng.
- Triển khai lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư một số khu dân cư mới và chợ đầu mối để đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và nhà ở cho nhân dân.

- Lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện . . .) cho các khu dân cư, khu Trung tâm hành chính . . . v.v.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

Giao UBND huyện Chơn Thành tổ chức thực hiện một số nội dung như sau:

1. Tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

2. Phối hợp với đơn vị tư vấn lập các quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành theo đúng các quy định hiện hành, sau đó tổng hợp trình cấp thẩm quyền phê duyệt nhằm làm cơ sở cho việc quản lý và xây dựng công trình theo quy hoạch.

3. Chuẩn bị đầy đủ các hồ sơ để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng như: Tiếp tục tiến hành lập và trình phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt. Chuẩn bị hồ sơ đo đạc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầm nhìn giao lộ các tuyến đường, hồ sơ công trình ngầm, quy chuẩn tiêu chuẩn về xây dựng đô thị, pháp luật về đất đai và xây dựng.

**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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành; 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:**

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các P.CT UBND tỉnh;
- UBND TQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV P SX;
- Lưu: VT(HH157).



*Trương Văn Chiêu*