

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc 18

Số: 3139/QĐ-UBND

Đồng Xoài, ngày 06 tháng 11 năm 2009

### QUYẾT ĐỊNH

V/v: Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị mới Nam An Lộc, xã Thanh Bình, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước.

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND 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 2180/QĐ-UBND ngày 18/12/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị mới Nam An Lộc, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Xét hồ sơ lập quy hoạch chung xây dựng khu đô thị mới Nam An Lộc, xã Thanh Bình, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước, do Công ty TNHH Xây dựng kiến trúc miền Nam lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 682/TT-SXD ngày 22/10/2009,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị mới Nam An Lộc, xã Thanh Bình, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước do Công ty TNHH Xây dựng kiến trúc miền Nam lập. Cụ thể với các nội dung chính như sau:

I- Nội dung:

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

Khu đất lập quy hoạch chung Khu đô thị mới Nam An Lộc thuộc xã Thanh Bình, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước và được quy hoạch dọc theo tuyến QL.13, tuyến đường sắt xuyên Á. Với quy mô diện tích khoảng 566 ha và có tứ cận:

- Phía Bắc giáp: Đất thị trấn An Lộc.
- Phía Nam giáp: Đất thuộc xã Thanh Bình.
- Phía Đông giáp: Đất thuộc xã Thanh Bình.
- Phía Tây giáp: Đất thuộc xã Thanh Bình và hồ Xa Cam .

## 2. Tính chất:

- Đô thị Nam An Lộc nằm liền kề về phía Nam thị trấn An Lộc, có tuyến QL.13 đi qua khu quy hoạch, là địa bàn nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có tiềm năng phát triển đô thị và phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và của tỉnh.

- Khu Đô thị mới Nam An Lộc hình thành gắn kết với thị trấn An Lộc tạo thành khu đô thị mới có chất lượng cao và góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển tái lập của thị xã Bình Long.

- 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*”.

## 3. Quy mô dân số và đất đai:

### a. Về quy mô dân số:

- Dân số năm 2015: 18.000 người.
- Dân số năm 2025: 28.000 người.

### b. Về đất đai xây dựng:

- Năm 2015: Đất dân dụng: 229,38 ha; chỉ tiêu đất dân dụng khoảng: 152m<sup>2</sup>/người.
- Năm 2025: Đất dân dụng: 344,2 ha; chỉ tiêu đất dân dụng khoảng: 123m<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 QL.13.
- Phát triển mở rộng đất xây dựng về phía Bắc, hạn chế phát triển về phía Tây và Đông của đô thị.

- Xác lập khu đô thị mới kết hợp với thị trấn An Lộc.

## 5. Cơ cấu sử dụng đất:

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

#### a. Đất dân dụng: 229,38 ha. Trong đó:

- Đất công cộng: 43,35 ha.
- Đất ở: 124,34 ha.
- Đất cây xanh và TDTT: 15,4 ha.
- Đất Giao thông: 46,29 ha.

#### b. Đất xây dựng: 328,15 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng: 229,38 ha.
- Đất giao thông quốc gia: 46,82 ha.
- Đất khác: 51,95 ha.

Tổng diện tích quy hoạch giai đoạn ngắn hạn đến 2015 là 328,15 ha  
5.2 Giai đoạn quy hoạch chung dài hạn đến 2025:

- a. Đất dân dụng: 344,2 ha. Trong đó:
  - Đất ở: 177,11 ha.
  - Đất công cộng: 61,81 ha.
  - Đất cây xanh và TDTT: 33,54 ha.
  - Đất Giao thông: 71,74 ha.
- b. Đất quy hoạch chung xây dựng dài hạn: 566 ha. Trong đó:
  - Đất dân dụng: 344,2 ha.
  - Đất giao thông quốc gia: 76,91 ha.
  - Đất khác: 59,76 ha.
  - Đất dự phòng phát triển đô thị: 85,13 ha

Tổng diện tích đất quy hoạch chung là 566 ha.

6. Phân khu chức năng:

6.1. Các Trung tâm công cộng (được bố trí dọc theo tuyến đường QL.13):

- Trung tâm hành chính được bố trí về phía Tây và phía Đông tuyến QL.13. Tại đây hình thành một khu đa chức năng bao gồm các công trình thương mại - dịch vụ, văn hóa-giao dục , thể thao, công viên cây xanh và hành chính quản lý.
- Khu thương mại bao gồm hai khu vực: Khu trung tâm thương mại Thanh Bình nằm về phía Tây QL.13, hiện đang triển khai xây dựng và bố trí thêm khu thương mại nằm ở phía Nam khu đô thị mới Nam An Lộc.

6.2. Đất công viên cây xanh và mặt nước:

- Bố trí các công trình văn hóa – thể dục thể thao kết hợp với công viên cây xanh hồ nước nằm về phía Đông tuyến đường QL.13.
- Tổ chức hai khu công viên có vị trí kề cận hai khu trung tâm hành chính và khu văn hóa- giáo dục. 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, xây dựng các khu ở mới gồm các loại chính như sau:

- a. Đất xây dựng nhà ở đô thị: Tập trung chủ yếu tại khu vực gần khu trung tâm, bố trí chung quanh khu hành chính thương mại- Dịch vụ. Với quy mô diện tích khoảng 167,04 ha.
- b. Đất xây dựng khu nhà vườn: Tập trung chủ yếu xung quanh dọc theo tuyến đường gần hồ Xa Cam. Với quy mô diện tích khoảng 49,72 ha.
- c. Đất xây dựng khu tái định cư : Bố trí hai khu vực dọc theo tuyến gần hồ Xa Cam và khu vực Phía Tây Nam của khu quy hoạch. Với quy mô diện tích 41,6735 ha.
- d. Đất dân cư dự kiến phát triển: Bố trí khu đất với quy mô diện tích 85,13 ha về phía Đông của khu quy hoạch.

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 (dạng nhà phố) được bố trí dọc hai bên đường QL.13 và các đường



chính trong khu trung tâm, khi xây dựng mới sẽ tạo nên bộ mặt cảnh quan đô thị của khu đô thị mới Nam An Lộc.

- Là đô thị cấp thị xã, định hướng kiến trúc của đô thị là hiện đại, kết hợp với giữ gìn và tôn tạo 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 ở: Tầng cao trung bình toàn đô thị: 1,5 – 02 tầng; Mật độ xây dựng (mật độ thuần): 40-50 %.

+ Đối với khu ở mật độ cao: Tầng cao trung bình là 2-3 tầng; Tầng cao tối đa là 07 tầng; Tầng cao tối thiểu là 02 tầng; Mật độ xây dựng (mật độ thuần): 60%.

+ Đối với khu ở thấp tầng, nhà vườn: Tầng cao trung bình là 1,2-1,5 tầng; Tầng cao tối đa là 03 tầng; Mật độ xây dựng (mật độ thuần): 40- 50%.

+ Đối với khu trung tâm dịch vụ công cộng: Tầng cao trung bình là 2-3 tầng; Tầng cao tối đa là 09 tầng; Tầng cao tối thiểu là 02 tầng; Mật độ xây dựng (mật độ thuần): 50-60%.

9. Định hướng phát triển hạ tầng:

9.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 13 đi qua khu đô thị mới Nam An Lộc, lộ giới 110 m, mặt đường rộng 12mx12mx12mx12m, dải phân cách ở giữa rộng 2x22 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, ký hiệu mặt cắt ngang 1-1. Đây là tuyến đường giao thông đối ngoại huyết mạch, rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của khu đô thị mới Nam An Lộc nói riêng và của toàn huyện Bình Long nói chung.

- Tuyến đường vành đai bao quanh đô thị tạo mạng lưới giao thông thoả mãn các nhu cầu giao thông của đô thị bao gồm các tuyến đường: Tuyến đường có lộ giới 28m, chiều rộng mặt đường 2x 9m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè rộng 5m, 3m, ký hiệu mặt cắt 6-6; Tuyến đường có lộ giới 22m, chiều rộng mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 7-7; Tuyến đường có lộ giới 37m, chiều rộng mặt đường 2x 12m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 2-2; Tuyến đường có lộ giới 36m, chiều rộng mặt đường 2x 12m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và 4m, ký hiệu mặt cắt 2a-2a.

b. Giao thông đối nội:

- Đường chính khu vực: Mạng lưới đường chính khu vực chủ yếu là tuyến đường mạng lưới đường chính trong khu đô thị mới Nam An Lộc. Gồm các đường có lộ giới 37m, chiều rộng mặt đường 25m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, ký hiệu mặt cắt 3-3; Đường có lộ giới 35m, chiều rộng mặt đường 12mx12m, dải phân cách rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 4-4; Đường có lộ giới 30m, chiều rộng mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, ký hiệu mặt cắt 5-5.

- Ngoài ra còn có các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch, có lộ giới 17m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, ký hiệu mặt cắt 8-8.

## 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 thương mại Thanh Bình và các khu dân cư dọc hai bên đường QL.13 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 địa hình có độ dốc lớn, khu vực trồng cây xanh, khu vực đất dọc hai bên sông suối giữ địa hình tự nhiên.

- Các khu vực suối hồ hiện trạng trong đô thị được giữ nguyên, từng bước gia cố các bờ hồ sông suối để chống sạt lở.

### 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 đường trong khu quy hoạch, thu nước mưa 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 giếng thấm của 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.

- Theo độ dốc địa hình thấp dần về 02 hướng Đông và Tây QL.13, hệ thống cống nước bẩn tập trung về 02 trạm xử lý nước đặt ở Phía Đông và Tây QL.13. Nước bẩn khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- 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:  $Q_{SH} = 2.800 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Nguồn nước: Dùng nguồn nước từ hồ Xa Cam nằm ở phía Tây QL.13, xây dựng nhà máy nước với công suất công suất  $Q = 5.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$  và một phần lấy từ nguồn nước ngầm bằng giếng khoan.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Thiết kế bố trí thêm các tuyến ống,  $\varnothing 100, \varnothing 150, \varnothing 200$  theo các đường quy hoạch phục vụ cho toàn khu đô thị mới Nam An Lộc.

+ 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 Nam An Lộc là nguồn điện lưới quốc gia, qua trạm 100/22kv Chơn Thành.

### b. Nhu cầu cấp điện:



- Tiêu chuẩn cấp điện: 1.000KWh/ng/năm.
- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 36,06 triệu KWh/năm
- Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 12.021 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 nâng tuyến theo việc mở rộng đường.
- Trong quy hoạch, lưới phân phối 22KV là đường trên không, riêng khu trung tâm 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 cáp ngầm, trước mắt là ở các khu trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng của đô thị.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

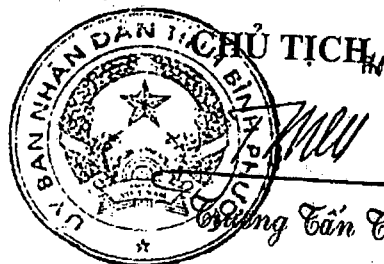
Giao UBND huyện Bình Long tổ chức thực hiện một số nội dung như sau:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng khu đô thị Nam An Lộc, xã Thanh Bình, huyện Bình Long, 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 đô thị Bình Long 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 khu đô thị mới Nam An Lộc 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 Bình Long; 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, PCT;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV P SX;
- Lưu: VT(HH168).



*Trương Tấn Chiếu*