

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: ~~1339~~ QĐ-UBND

Bù Gia Mập, ngày 01 tháng 7 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị TL 1/500. Khu II, Trung tâm hành chính huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND – UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 20/11/2003;

Căn cứ nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 15/2005/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng về việc ban hành định mức chi phí quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 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 thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây Dựng, hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 100/2006/QĐ-UBND ngày 05/10/2006 của UBND tỉnh Bình Phước về việc ban hành đơn giá xây dựng công trình tỉnh Bình Phước – phần khảo sát xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 28/09/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận vị trí đất để qui hoạch trung tâm hành chính huyện Bù Gia Mập;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước;

Xét tờ trình số 75/TTr-KT&HT ngày 23/6/2010 của Phòng Kinh Tế và Hạ Tầng đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị TL 1/500. Khu II Trung tâm hành chính huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1 Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị TL 1/500. Khu II, Trung tâm hành chính huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước do Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng TP.HCM lập với các nội dung cụ thể như sau:

1. VỊ TRÍ VÀ QUY MÔ:

1.1 Vị trí khu đất quy hoạch:

Khu Trung tâm hành chính - Khu II thuộc Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập 500ha, trong quy hoạch chung ký hiệu là TT 2. Khu đất có ranh giới xác định:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư qua đường N3.
- Phía Nam : Giáp đường ĐT 760.
- Phía Đông : Giáp khu dân cư qua đường D2.
- Phía Tây : Giáp trung tâm TM DV qua đường vành đai trung tâm.

1.2 Quy mô diện tích đất:

Khu đất quy hoạch có diện tích khoảng 166.050,5m² (16,61ha).

2. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG KHU VỰC QUY HOẠCH:

2.1. Tính chất:

- Đây là đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng mới Khu trung tâm hành chính huyện lỵ, đảm bảo định hướng của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị đã duyệt theo Quyết định 320/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Phương án quy hoạch luôn tuân thủ đồ án quy hoạch chung huyện lỵ huyện Bù Gia Mập tỉnh Bình Phước. Theo đồ án quy hoạch chung các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể cho khu quy hoạch dự kiến:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TRÍCH LỤC TỪ QUY HOẠCH CHUNG								
STT	KH LỒ	LOẠI ĐẤT	D.TÍCH (ha)	MĐXD		TẦNG CAO		HS SDD (max)
				min	max	min	max	
1		ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	1,56	30	40	1	4	1,60
	E13	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0,78	30	40	1	4	1,60
	E14	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	0,78	30	40	1	4	1,60
2		ĐẤT CƠ QUAN	5,29	30	40	1	4	1,60
	E12	NHÀ CÔNG VỤ (NHÀ Ở VIÊN CHỨC)	1,25	30	40	1	4	1,60
	E15	KHU TRỤ SỞ CÔNG AN HUYỆN	4,04	30	40	1	4	1,60
3	E17	CÔNG VIÊN ĐƠN VỊ Ồ	0,92	1	5		1	0,05
4	E18	ĐẤT CÔNG CỘNG	1,34	30	40	1	4	1,60
5	E16	ĐẤT Ồ	3,58	30	70	1	4	2,80
6		GIAO THÔNG	3,92					
TỔNG CỘNG			16,61	21	35	1	4	1,40

- Khu quy hoạch có chức năng là trung tâm hành chính - khu trung tâm 2 huyện Bù Gia Mập có sự kết hợp với thương mại dịch vụ và ở.

- Là địa điểm đặt các trung tâm hành chính và dịch vụ quan trọng của huyện có ảnh hưởng quan trọng đến các khu vực xung quanh, là một trong những khu vực làm động lực phát triển cho toàn đô thị.

2.2. Mục tiêu:

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Quy hoạch phát triển khu Trung tâm hành chính - Khu II có phân khu chức năng hợp lý, rõ ràng, cảnh quan kiến trúc đẹp, hài hòa với thiên nhiên, kết nối không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

- Tăng hiệu quả của việc sử dụng đất trên quan điểm bảo vệ môi trường sinh thái góp phần vào việc phát triển bền vững toàn đô thị.

- Là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.3. Nhiệm vụ:

- Đưa ra phương hướng và giải pháp sử dụng đất đai, quy hoạch kiến trúc, giải pháp không gian cụ thể cho từng khu chức năng.

- Đảm bảo tuân thủ đồ án quy hoạch chung xây dựng trung tâm huyện lỵ, theo quyết định 320/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật làm căn cứ pháp lý triển khai đầu tư xây dựng các công trình hành chính, có gắn kết với các đồ án quy hoạch chi tiết khu vực lân cận.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quá trình xây dựng các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch.

3. PHƯƠNG ÁN BỐ CỤC PHÂN KHU CHỨC NĂNG:

3.1. Phương án bố cục sử dụng đất:

- Khu đất có diện tích khoảng 166.050,5m² thuộc trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đã được định hướng là một trong các trung tâm hành chính huyện - khu trung tâm 2, phương án quy hoạch định hướng bố cục các khu chức năng như sau:

- Đất thương mại dịch vụ dọc theo đường vành đai trung tâm với 2 công trình kiến trúc hiện đại tạo thành mối liên kết với khu trung tâm thương mại dịch vụ.

- Đất cơ quan bao gồm khu nhà công vụ và trụ sở công an huyện có các phương án bố cục cụ thể như sau:

+ Khu trụ sở công an huyện có diện tích khoảng 35.900m² dọc theo trục đường ĐT 760. Hai mặt phía Tây và phía Bắc khu trụ sở tiếp giáp với đường D3 (lộ giới 16m) và đường nội bộ (lộ giới 10m).

+ Khu nhà công vụ (khu nhà ở viên chức) tiếp giáp với hai trục đường chính đô thị: Vành đai trung tâm, đường N3 (lộ giới 32m) được tổ chức các dãy nhà phố với bề rộng khoảng 12m, khu cây xanh vườn dạo và khu cây xanh thể dục thể thao.

- Công viên đơn vị ở được đặt ở giữa khu trung tâm được bao bọc bởi đường N3 (lộ giới 32m) và 2 đường D3, N4 (lộ giới 16m), là không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo môi trường sống tốt cho người dân địa phương.

- Đất công cộng ở phía Đông Bắc khu trung tâm góp phần hoàn thiện hệ thống các công trình công cộng khu trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập.

- Đất ở bao gồm khu nhà liên kế dọc theo đường ĐT 760, D2 và khu nhà ở chiền sĩ dọc theo đường N5. Diện tích khoảng 38.400 với các lô nhà phố rộng khoảng 5m.

Các khu chức năng có thể liên lạc với nhau thuận tiện và có nhiều không gian mở thuận tiện cho việc tiếp cận phục vụ người dân trong toàn huyện.

3.2. Phân khu chức năng:

Các chức năng của khu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Bố trí phù hợp với điều kiện tự nhiên của khu vực.

- Phân khu chức năng không làm thay đổi cấu trúc chung trong khu vực, tuân thủ quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Phù hợp với phong cách Việt Nam.

Khu trung tâm hành chính - khu trung tâm II có các khu chức năng với các chỉ tiêu như trên được bố cục phân khu chức năng như sau:

- Đất thương mại dịch vụ: Đối diện với khu trung tâm thương mại của huyện qua đường vành đai trung tâm:

+ Diện tích : 12.696,5m².

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,60.

+ Tầng cao xây dựng : khoảng 1 - 4 tầng.

- Đất cơ quan: bao gồm khu công an huyện và khu nhà công vụ góp phần hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan nhà nước trên địa bàn huyện. Đất cơ quan có các chỉ tiêu:

+ Diện tích : 48.398,4m².

+ Mật độ xây dựng : khoảng 38%.

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,49.

+ Tầng cao xây dựng : khoảng 1 - 4 tầng.

③ - Công viên đơn vị ở: góp phần làm tăng khoảng xanh đô thị, đồng thời tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho người dân địa phương:

+ Diện tích : 9.100,3m².

+ Mật độ xây dựng : khoảng 5%.

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,05.

+ Tầng cao xây dựng : khoảng 1 tầng.

① - Đất công cộng: Đảm bảo sự phát triển bền vững và lâu dài, toàn khu đô thị có một phần đất dự trữ phát triển đô thị. Trong đó, phần thuộc khu vực quy hoạch có các chỉ tiêu:

+ Diện tích : 13.389,5m².

+ Mật độ xây dựng : khoảng 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,60.

+ Tầng cao xây dựng : khoảng 1 - 4 tầng.

② - Đất ở: Khu ở bao gồm 2 lô nhà phố liền kề dọc theo tuyến đường ĐT760 và khu nhà ở chiến sĩ:

+ Diện tích : 38417,4m².

+ Mật độ xây dựng : khoảng 67%.

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,67.

+ Tầng cao xây dựng : khoảng 1 - 4 tầng.

- Giao thông: Diện tích khoảng 44048,4m² được bao bọc bởi các đường chính đô thị: đường ĐT 760, Vành đai trung tâm (lộ giới 32m), N3 (lộ giới 32m), đường D2 (lộ giới 24m). Ngoài ra, khu quy hoạch còn có các tuyến đường cắt ngang khu đất như: đường N5 (lộ giới 16m), D3 (lộ giới 16m), N4 (lộ giới 16m).

4. CƠ CẤU PHÂN BỐ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

4.1. Cơ cấu phân bố sử dụng đất:

a. Khu thương mại dịch vụ: /

Bao gồm 2 công trình thương mại dịch vụ đối diện với khu trung tâm thương mại huyện qua đường Vành đai trung tâm hình thành nên khu dịch vụ không chỉ phục vụ cho các khu chức năng trong khu Trung tâm hành chính - Khu II mà còn phục vụ cho toàn đô thị. Hai công trình thương mại dịch vụ này kết hợp với trụ sở Công an huyện tạo thành cụm công trình điểm nhấn.

Diện tích khu thương mại dịch vụ khoảng 12.696,5m², chiếm khoảng 7,6% diện tích toàn khu vực. Tầng cao xây dựng khoảng 1 - 4 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, hệ số sử dụng đất toàn khu (max) khoảng 1,60.

b. Đất cơ quan: /

Đất cơ quan có diện tích khoảng 48.398,4m² chiếm khoảng 29,1% diện tích khu trung tâm, mật độ xây dựng khoảng 38%, tầng cao xây dựng khoảng 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,49.

Đất cơ quan nhà nước trong khu quy hoạch bao gồm hai khu chức năng sau:

+ Trụ sở Công an huyện diện tích khoảng 35.932,5m² dọc theo trục đường ĐT 760 với các khu chức năng đặc thù như: khối hành chính, khối hội nghị, khối phụ trợ kỹ thuật, khu vực dự trữ sản xuất, khu tập luyện thể dục thể thao...

+ Khu nhà công vụ với diện tích khoảng 12.465,9m² với 3 dãy nhà công vụ quay dọc theo các con đường: Vành đai trung tâm, N3, N5. Phía trong với bề rộng khoảng trên 20m tổ chức thành vườn dạo nội bộ. Sân tập thể dục thể thao ở phía Đông giáp với công viên khu ở.

c. Công viên khu ở:

Diện tích khoảng 9.100m² được đặt ở trung tâm khu quy hoạch là không gian sinh hoạt cộng đồng phục vụ khu ở. Tạo được môi trường sống tốt cho người dân trong khu vực. Khu công viên bao gồm các khu chức năng như: quảng trường trung tâm, công trình phục vụ trung tâm, hồ cảnh quan, khu nghỉ dưỡng và các công trình thể dục thể thao. Mật độ xây dựng khoảng 5% với tầng cao xây dựng các công trình khoảng 1 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 0,05.

d. Đất công cộng:

Khu đất công cộng của khu quy hoạch được đặt phía Đông Bắc kế cận khu công viên trung tâm nhằm đảm bảo sự phát triển lâu dài của đô thị có diện tích khoảng 13.389,5m² chiếm khoảng 8,1% diện tích đất khu trung tâm, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao xây dựng khoảng 1 – 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,60.

e. Đất ở:

Tổng diện tích khu đất khoảng 38.417,4m². Bao gồm 2 lô đất ở G1, G2 và khu nhà ở chiến sĩ với các dãy nhà phố liền kề. Bề rộng mỗi lô nhà khoảng 5m được xây dựng đồng bộ. Phía Tây các dãy nhà G1, G2 được tổ chức các công trình thương mại dịch vụ (tầng 1,2) kết hợp nhà ở (tầng 3,4).

Đất ở có diện tích khoảng 38417,4m², mật độ xây dựng khoảng 67%, tầng cao xây dựng khoảng 1 – 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 2,67 với quy mô dân số khoảng 900 người.

f. Đất giao thông:

Diện tích khoảng 44.048,4m² chiếm 25,1%. Mạng lưới đường trong khu quy hoạch được tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung.

4.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự kiến:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng: khoảng 166.050,5m² (khoảng 16,61ha).

Trong đó:

- + Đất thương mại dịch vụ : 12.696,5m² chiếm khoảng 7,6%.
- + Đất cơ quan : 48.398,4m² chiếm khoảng 29,1%.
- + Công viên khu ở : 9.100,3m² chiếm khoảng 5,5%.
- + Đất công cộng : 13.389,5m² chiếm khoảng 8,1%.
- + Đất ở : 38.417,4m² chiếm khoảng 23,1%.
- + Đất giao thông : 44.048,4m² chiếm khoảng 26,6%.
- Quy mô dân số dự kiến : khoảng 1.000 người.

- Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 33%.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Tầng cao tối thiểu : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : khoảng 1,31.
- Chỉ giới xây dựng đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.3. Các chỉ tiêu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chủ yếu:

Trên cơ sở tuân thủ theo đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện lỵ huyện Bù Gia Mập, các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật vận dụng cho khu quy hoạch này được đề xuất như sau:

STT	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	* <u>Chỉ tiêu cấp – thoát nước</u>	lít/người/ngày đêm	100-150
2	* <u>Chỉ tiêu cấp điện:</u>	kWh/người/năm	1000 ÷ 2000
3	* <u>Thông tin liên lạc:</u>	Điện thoại	1ĐT/1hộ
4	* <u>Rác thải:</u>	kg/người/ngày đêm	0,8 ÷ 1,0

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Phòng Kinh Tế Và Hạ Tầng tổ chức công bố quy hoạch chi tiết khu II Trung tâm hành chính huyện Bù Gia Mập và kết hợp với UBND xã Phú Nghĩa quản lý quy hoạch.

Phối kết hợp với BQLDA xây dựng huyện, đơn vị tư vấn và UBND xã Phú Nghĩa cắm mốc thực địa các khu chức năng trong quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan được biết và thực hiện.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh Tế và Hạ Tầng, Trưởng phòng Tài chính – Kế Hoạch, Giám đốc Kho Bạc Nhà nước huyện Bù Gia Mập, giám đốc Ban QLDA xây Dựng, Chủ tịch UBND xã Phú Nghĩa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thực hiện Quyết định này kể từ ngày ký./.

CHỦ TỊCH



Trần Quang Quý

Nơi nhận:

- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- LĐVP, CVK(KT);
- Lưu: VT.