ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 413 /QĐ-UBND	*Đồng Xoài, ngày 02 tháng 3 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

V/v: Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, 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 Quyết định số 04/2008/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 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;

Xét Đồ án quy hoạch chung xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, do Công ty Cổ phần tư vấn quy hoạch kiến trúc và hạ tầng Phương Nam lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 101/TTr-SXD ngày 10 tháng 02 năm 2010,.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, do Công ty Cổ phần tư vấn quy hoạch kiến trúc và Hạ tầng Phương Nam lập. Với các nội dung chính như sau:

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

Khu đất lập quy hoạch chung xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước thuộc xã Tân Khai, huyện Hớn Quản và được quy hoạch dọc theo tuyến QL.13. Với quy mô diện tích khoảng 507,44 ha và có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất còn lại của ấp 2, ấp 3 xã Tân Khai.
- Phía Tây giáp đất còn lại của ấp 5, ấp 6 xã Tân Khai.
- Phía Nam giáp đất còn lại của ấp 7, ấp 4 xã Tân Khai.
- Phía Bắc giáp đất còn lại của ấp 6, ấp 1 xã Tân Khai.

2. Tính chất, chức năng của khu quy hoạch:

- Là huyện lỵ của huyện Hớn Quản.

- Là trung tâm dịch vụ quan trọng của huyện lỵ huyện Hớn Quản.

- Là khu vực có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng của huyện lỵ huyện Hớn Quản và của tỉnh Bình Phước.

- Đô thị Tân Khai được hình thành sẽ trở thành đô thị mới hiện đại và góp phần đẩy nhanh tốc độ phát triển của huyện Hớn Quản.

- 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 2020 khoảng 18.000- 20.000 người.
- Dân số năm 2030 khoảng 50.000- 60.000 người.

b. Về đất đai xây dựng:

- Năm 2020: Đất dân dụng 381,6 ha; chỉ tiêu đất dân dụng khoảng 190,8m^2/người.
- Tầm nhìn đến năm 2030: Đất dân dụng: 420 ha; chỉ tiêu đất dân dụng khoảng 70m^2/người

4. Hướng phát triển đô thị:

- Đợt đầu phát triển đô thị từ Trung tâm xã Tân Khai hiện hữu về phía Bắc dọc quốc lộ 13 gắn với ao cá Bác Hồ và hướng về phía Khu công nghiệp Tân Khai. Không phát triển phía Đông về hướng đường sắt tại ấp 1.

- Thị xã Bình Long, huyện Chơn Thành cùng với Đô thị Tân Khai sẽ hình thành hành lang đô thị dọc quốc lộ 13.

- Hạn chế phát triển đô thị tại khu vực đất lúa trũng thấp.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn đợt đầu đến năm 2015 gồm:

- Đất trung tâm hành chính: 25,52ha.
- Đất trung tâm giáo dục, đào tạo: 12,12ha.
- Đất trung tâm văn hóa -thể thao : 7,48ha.
- Đất quảng trường :3,33 ha
- Đất bệnh viện, trung tâm y tế : 4,71ha
- Đất công trình dịch vụ đô thị : 8,5ha.
- Đất dự trữ xây dựng khu ngoài dân dụng : 29,46ha.

Tổng diện tích quy hoạch 91,12ha.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn đợt sau đến năm 2020 gồm:

a. Đất dân dụng: 381,6 ha, trong đó:

- Đất đơn vị ở: 104,04ha
- Đất công trình dịch vụ cơ bản: 11,42ha.
- Đất giao thông: 107,97 ha
- Đất cây xanh: 31,57ha
- Đất dự trữ phát triển khu dân dụng: 126,6ha

Tổng diện tích quy hoạch 416,32 ha

b. Đất ngoài dân dụng: 34,72ha, trong đó:

- Đất quốc phòng an ninh: 5,16ha.
- Đất giao thông đối ngoại: 15,75 ha (Quốc lộ 13, bến xe).
- Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: 9,54ha.

- Đất tôn giáo tín ngưỡng: 0,28ha.
- Đất nghĩa trang: 3,99ha.

Tổng diện tích quy hoạch 507,44 ha.

6. Phân khu chức năng:

6.1. Các trung tâm dịch vụ công cộng

- Khu trung tâm hành chính huyện có diện tích 91,12ha bao gồm khu vực xây dựng các công trình hành chính, công trình dịch vụ, khu tái định cư, đất dự trữ và cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Trong phần diện tích này đất cơ quan hành chính là 25,52ha.

- Khu thương mại dịch vụ được quy hoạch thành 3 khu vực gồm khu vực chợ Tân Khai hiện hữu sẽ cải tạo mở rộng tại ngã ba đường Quốc lộ 13 và đường Tân Khai - Đồng Nơ, trung tâm thương mại trong khu trung tâm hành chính và chợ kết hợp trung tâm thương mại quy hoạch tại khu vực phía Bắc.

- Khu trung tâm giáo dục đào tạo được quy hoạch phía Nam trung tâm hành chính với diện tích 12,12ha.

- Khu y tế được bố trí tại khu vực phía Bắc là địa điểm có vị trí thuận lợi tới các xã trong huyện Hớn Quản với diện tích 4,71 ha.

- Khu trung tâm văn hóa thể thao quy hoạch tại khu vực phía Bắc gần ao cá Bác Hồ với diện tích 7,48 ha.

6.2. Khu công viên – mặt nước.

- Khu công viên cây xanh, mặt nước được quy hoạch tại khu vực ao cá Bác Hồ và bàu ấp 1. Diện tích khu công viên cây xanh khoảng 31,57ha.

- Ngoài ra các khu vực mặt nước và cây xanh được duy trì và giữ gìn thành các mảng xanh cho đô thị Tân Khai.

6.3. Đất ở.

Đất ở đô thị được quy hoạch thành các khu vực sau đây:

a. Khu đô thị hiện hữu cải tạo:

Là các khu vực hiện đã có nhiều nhà ở xây dựng tập trung ven quốc lộ 13 và khu vực trung tâm xã Tân Khai hiện nay. Các khu vực này sẽ cải tạo chỉnh trang trên cơ sở nâng cấp cơ sở hạ tầng , mở rộng lộ giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b. Khu ở mới và khu ở tái định cư :

- Các khu này sẽ được quy hoạch xây dựng hoàn toàn mới với cơ sở hạ tầng đồng bộ và các lộ đất xây dựng thích hợp đối với các loại nhà ở liên kế, nhà vườn, chung cư.v.v...

- Khu ở mới được quy hoạch tập trung phía Bắc khu trung tâm hành chính gắn với KCN Tân Khai.

7. Định hướng phát triển không gian kiến trúc:

- Khu trung tâm hành chính được xây dựng hiện đại làm điểm nhấn kiến trúc cho đô thị Tân Khai.

- Quốc lộ 13 sẽ từng bước xây dựng để trở thành trục chính kiến trúc của đô thị.

- Các khu nhà ở cải tạo được khuyến khích xây dựng công trình 2-3 tầng theo dạng nhà vườn

- Các khu nhà ở mới theo dạng liên kế, nhà phố được khuyến khích xây dựng từ 3-4 tầng.

- Chợ Tân Khai hiện hữu là công trình kiến trúc quan trọng tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu đô thị cải tạo chỉnh trang.

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

- Các công trình kiến trúc xây dựng trong đô thị Tân Khai được quản lý xây dựng theo các quy định hiện hành về mật độ, khoảng lùi, tầng cao xây dựng cụ thể:

+ Đất trung tâm hành chính: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 2-5 tầng.

+ Đất các công trình dịch vụ cơ bản: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 2-3 tầng.

+ Đất công trình dịch vụ đô thị: Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Đất ở đô thị: Mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch Xây dựng.

9. Định hướng phát triển hạ tầng:

9.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại.

- Quốc lộ 13 đi qua Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, có lộ giới 60 m. Đây là tuyến đường giao thông đối ngoại huyết mạch rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế xã hội của Đô thị Tân Khai nói riêng và của tỉnh Bình Phước nói chung.

- Đường sắt đi qua Tân Khai với ga đường sắt Tân Khai sẽ là đường tuyến giao thông đối ngoại quan trọng của huyện Hớn Quản.

b. Giao thông nội bộ.

- Các đường chính đô thị được quy hoạch theo mạng lưới ô cờ cách nhau từ 400-600m với lộ giới bao gồm các tuyến đường:

+ Trục chính đô thị đi qua khu trung tâm hành chính sẽ là trục giao thông hướng Đông - Tây và trục chính đô thị hướng Bắc- Nam từ Trung tâm văn hóa tới khu công viên cây xanh, có lộ giới 52m trong đó: Mặt đường rộng 9mx2, giải phân cách rộng 14m, vĩa hè mỗi bên rộng 10m, (ký hiệu mặt cắt 1-1).

+ Đường có lộ giới 33m trong đó: Mặt đường rộng 9mx2, giải phân cách rộng 3m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m (ký hiệu mặt cắt 2-2).

+ Đường có lộ giới 28m trong đó: Mặt đường rộng 7mx2, giải phân cách rộng 2m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m, (ký hiệu mặt cắt 3-3).

+ Đường có lộ giới 26m trong đó: Mặt đường rộng 14m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m, (ký hiệu mặt cắt 4-4).

+ Đường có lộ giới 24m trong đó: Mặt đường rộng 12m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m, (ký hiệu mặt cắt 5-5).

+ Đường có lộ giới 21m trong đó: Mặt đường rộng 9m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m, (ký hiệu mặt cắt 6-6).

+ Đường có lộ giới 24m trong đó: Mặt đường rộng 12m, vĩa hè mỗi bên rộng 6m, (ký hiệu mặt cắt 7-7).

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

a. San nền:

- Nền xây dựng đô thị được dữ theo nền tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ.

- Nền công trình xây dựng quy hoạch cao hơn hè đường tới thiểu 0,3m.

b.Thoát nước mưa:

- Giữ nguyên các suối hồ hiện hữu.

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch bằng mạng lưới cống bê tông đặt dưới hè đường.

- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên.

- Khu vực trung tâm hành chính thoát về hướng Nam. Khu vực phía Bắc trung tâm hành chính thoát về phía Bắc ra ao cá Bác Hồ.

- Nghiên cứu tạo kênh thoát nước mưa từ khu vực bàu ấp 1 qua khu trung tâm hành chính tới khu vực phía Nam.

c. Quy hoạch cấp nước.

- Tiêu chuẩn cấp nước cho dân cư đợt đầu khoảng 100 lít/người/ ngày và đợt sau khoảng 150 lít/người/ngày.

- Riêng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 4.500 m^3/ngày/đêm.

- Nguồn nước quy hoạch đợt đầu lấy từ Bàu Úng, tương lai sẽ nghiên cứu các nguồn khác nhau từ nhà máy cấp nước Chơn Thành, từ hồ đập thủy điện Sóc Phú Miêng.

- Mạng lưới đường ống cấp nước chính được quy hoạch ven theo hè các đường chính đô thị có đường kính ống từ 100 - 300mm.

- Trên các đường ống chính bố trí mạng lưới trụ cứu hỏa theo tiêu chuẩn từ 120-150m/trụ.

d. Quy hoạch cấp điện.

- Tiêu chuẩn dùng điện theo tiêu chuẩn và theo nhu cầu của các so tiêu thụ.

- Nguồn điện sử dụng nguồn của Tổng Công ty điện lực Việt Nam thông qua trạm biến áp Tân Khai.

- Lưới phân phối trung và hạ thế cũng như điện chiếu sáng trong khu trung tâm đi ngầm. Khu vực bên ngoài trong giai đoạn đầu cho phép đi nổi, tương lai phải đi ngầm.

- Tiêu chuẩn cấp điện: 400KWh/ng/năm.

- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 9,57 triệu KWh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 5.980 KW/năm.

e. Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý chất thải của khu đô thị để xử lý đạt tiêu chuẩn loại A sau đó mới thoát ra ngoài.

- Trạm xử lý nước thải quy hoạch tại khu vực ấp 2 cạnh suối Cầu Xây với quy mô khoảng 5.000 m^3/ngày đêm.

- Các khu dân cư tập trung, các cơ sở công nghiệp và dịch vụ phải xử lý đợt 1 đạt tiêu chuẩn loại B sau đó thoát ra mạng lưới cống thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải xử lý đạt tiêu chuẩn loại A sau đó mới thoát ra suối Cầu Xây.

- Rác thải của đô thị Tân Khai sẽ được thu gom hàng ngày để đưa về khu xử lý chất thải của tỉnh Bình Phước.

Nghĩa trang Tân Khai quy hoạch trên cơ sở mở rộng khu vực nghĩa trang liệt sĩ vị trí hiện hữu ở phía Bắc khu quy hoạch.

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

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm hành chính.

- Xây dựng khu trung tâm hành chính huyện.

- Xây dựng các trục đường giao thông chính, các trục đường trung tâm hành chính.

- Xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở cấp điện, cấp nước, các công trình hạ tầng khác.

- Xây dựng các khu quân sự, công an, kiểm lâm . . . có ý nghĩa lớn về mặt an ninh, quốc phòng, quản lý trật tự xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao UBND huyện Hớn Quản tổ chức thực hiện một số nội dung như sau:

1. Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch chung xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản, 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 Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản 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 xây dựng Đô thị Tân Khai, huyện lỵ huyện Hớn Quản 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản, 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;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV khối SX;
- Lưu: VT(HH17).

CHỦ TỊCH

Trương Tấn Thiệu