

Số: 2426/QĐ-UBND

Bù Gia Mập, ngày 26 tháng 11 năm 2010

### QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị TL 1/500 Khu Phía tây,  
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 24/1/2005 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 108/TTr-KT&HT ngày 16/11/2010 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 Phía tây, 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 phía tây, 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 phía tây thuộc Khu trung tâm của Trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập 500ha. Khu đất có ranh giới xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư D qua đường ĐT760.
- Phía Nam : Giáp khu dân cư B qua đường N20.
- Phía Đông : Giáp khu dân cư qua đường D17.
- Phía Tây : Giáp phần còn lại của khu dân cư C.

### 1.2 Quy mô diện tích đất:

- Diện tích khu đất quy hoạch 185.074,0m<sup>2</sup>( khoảng 18,51ha).

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

### 2.1 Tính chất, chức năng khu vực quy hoạch:

Đây là đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng mới Khu trung tâm phía tây, 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 như sau :

BẢNG THỐNG KÊ TRÍCH LỤC TỪ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG KHU TRUNG TÂM PHÍA TÂY								
STT	LÔ	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	MĐXD (%)		T.CAO (min - max)		HSSĐĐ
1		ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI	3,31	40	70	1	4	2,8
	C8	ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI	1,36	40	70	1	4	2,8
	C10	ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI	1,95	40	70	1	4	2,8
2		ĐẤT GIÁO DỤC	4,52	40	40	1	4	1,5
	C7	TRƯỜNG CẤP I	1,13	30	40	1	3	1,2
	C9	TRƯỜNG CẤP II	1,26	30	40	1	4	1,6
	C11	TRƯỜNG CẤP III	2,13	30	40	1	4	1,6
3	C12	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	1,86	1	5	1	1	0,05
4	C6	ĐẤT QUÂN SỰ (HUYỆN ĐỘI)	3,58	40	60	1	4	2,4

5	ĐẤT GIAO THÔNG	5,24				
	TỔNG CỘNG	18,51				

- Khu quy hoạch có chức năng là trung tâm giáo dục, khu quân sự (huyện đội), khu cây xanh và khu ở.

- Là địa điểm đặt các công trình giáo dục, khu quân sự (huyện đội), khu công viên và khu nhà ở có ảnh hưởng lớn đến các khu vực xung quanh đảm bảo hạ tầng xã hội và an ninh quốc phòng, quản lý trật tự xã hội cho khu vực.

### 2.2 Mục tiêu:

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

- Quy hoạch phát triển Khu trung tâm phía tây phục vụ nhu cầu hạ tầng xã hội, an ninh quốc phòng kết nối không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh.

- Tạo nên các không gian đan xen trong các khu chức năng phục vụ cho hoạt động giáo dục, khu quân sự (huyện đội), khu đất ở và khu công viên cây xanh.

- Tăng hiệu quả của việc sử dụng đất, góp phần vào việc bổ sung hạ tầng xã hội, an ninh quốc phòng tạo động lực phát triển bền vững toàn đô thị.



### 3. PHƯƠNG ÁN BỐ CỤC PHÂN KHU CHỨC NĂNG:

- Khu đất có diện tích khoảng 185.074,0m<sup>2</sup> (khoảng 18,51ha) thuộc trung tâm của trung tâm huyện lỵ huyện Bù Gia Mập đã được định hướng là trung tâm phía tây, phương án quy hoạch định hướng bố cục các khu chức năng như sau:

- Không gian của khu quy hoạch được định hướng bởi hai trục cảnh quan chính là trục đường N18 (lộ giới 44m) có tuyến cây xanh rộng 8m, kết nối khu quy hoạch với khu vực lân cận.

- Tổ chức nhiều không gian tạo điều kiện phục vụ nhu cầu hạ tầng xã hội cho người dân trong khu vực.

- Tạo nên sự kết nối không gian kiến trúc cảnh quan giữa khu trung tâm phía tây và khu vực xung quanh cũng như trong toàn đô thị.

Đối với từng khu chức năng, đồ án định hướng tổ chức không gian như sau :

+ Khu giáo dục:

Các công trình giáo dục tổ chức đảm bảo bán kính phục vụ theo định hướng quy hoạch chung đề ra, tổ chức bố trí gồm có 3 trường học là trường cấp 1, cấp 2 và cấp 3 đảm bảo phục vụ hạ tầng xã hội. Các công trình này bố trí tiếp xúc với trục cảnh quan chính, khuôn viên khu đất bố trí độc lập, 4 mặt tiếp xúc với 4 đường giao thông, công trình có 4 mặt tiền tạo cảnh quan đẹp cho khu vực đồng thời thuận tiện tiếp cận. Các cụm công trình thiết kế theo phong cách kiến trúc mang tính đặc trưng của từng loại hình chức năng, tầng cao xây dựng khoảng 1- 4 tầng.

+ Khu quân sự (huyện đội):

Trong khu quy hoạch bố trí khu đất quân sự (là huyện đội) nhằm mục tiêu phục vụ an ninh quốc phòng, công trình được bố trí 4 mặt tiếp cận với các trục cảnh quan chính là đường N8 lộ giới 44m, đường ĐT760 lộ giới 32m, đường D17 lộ giới 16m và đường D18 lộ giới 20m. Vị trí khu đất thuận lợi tiếp cận, đảm bảo bảo vệ an ninh quốc phòng cho khu vực.

+ Khu cây xanh công viên:

Bố trí tiếp cận với khu quân sự và khu trường học, khuôn viên khu đất tiếp giáp với 4 mặt là các trục đường giao thông, tạo không gian mở cho khu vực xung quanh thuận tiện bố trí cảnh quan đẹp phục vụ cho khu quy hoạch.

+ Đất ở xây dựng mới: Xây dựng theo phong cách kiến trúc hài hòa thiên nhiên, tầng cao 1- 4 tầng đảm bảo khoảng lùi theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Giao thông: Đảm bảo hình thành các trục đường phù hợp phục vụ cho toàn khu quy hoạch với lộ giới đường rộng từ 12m trở lên.

## 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:

Khu đất quy hoạch có diện tích 185.074,0m<sup>2</sup> định hướng xây dựng thành Trung tâm phía tây thuộc huyện Bù Gia Mập bao gồm các chức năng như Khu giáo dục, Khu quân sự (huyện đội), Khu công viên cây xanh, khu đất ở, nhằm đảm bảo phục vụ hạ tầng xã hội và an ninh quốc phòng cho toàn khu vực.

Do đó đồ án đã định hướng quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng như sau:

#### A. Khu Giáo dục:

Bao gồm các cụm công trình giáo dục có 3 trường là trường cấp 1, cấp 2 và cấp 3:

- + Diện tích : khoảng 45183,8m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao : khoảng 1- 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 3,4

Cụ thể khu đất mỗi trường như sau:

##### \*Trường cấp 1:

- + Diện tích : khoảng 11314,8m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao : khoảng 1- 3 tầng

##### \*Trường cấp 2:

- + Diện tích : khoảng 12602,2m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao : khoảng 1- 4 tầng

\*Trường cấp 3:

- + Diện tích : khoảng 21266,2m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 40%
- + Tầng cao : khoảng 1- 4 tầng

**B. Khu quân sự (huyện đội):**

- + Diện tích : khoảng 35784,2m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 60%
- + Tầng cao : khoảng 1- 4 tầng

**C. Khu công viên cây xanh:**

- + Diện tích : khoảng 18626,3m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 5%
- + Tầng cao : khoảng 1tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 0,1

**D. Đất ở xây dựng mới:**

- + Diện tích : khoảng 27304,1m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : 70%
- + Tầng cao : khoảng 1- 4 tầng
- + Hệ số sử dụng đất : 2,8

**E. Đất giao thông:**

Do có tính chất là Khu trung phía tây nên dự kiến hình thành các trục đường chính quan lớn phù hợp với không gian khu trung tâm , đường N18 (lộ giới 44m) có dải cây xanh ngăn cách ở giữa.

Từ các chỉ tiêu các khu chức năng cụ thể như trên. Đồ án khu Trung tâm phía tây đạt được các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

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

Khu đất quy hoạch có diện tích 185.074,0m<sup>2</sup> định hướng trở thành Trung tâm phía tây của toàn huyện Bù Gia Mập bao gồm các chức năng như đất giáo dục, đất quân sự (huyện đội), đất công viên cây xanh, đất ở. Đồ án đạt được các chỉ tiêu như sau:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng: **185.074,0m<sup>2</sup>** (khoảng **18,51ha**)
- Quy mô dân số dự kiến : khoảng 1.000 người.

Trong đó:

- + Đất giáo dục : khoảng **45183,8m<sup>2</sup>** chiếm khoảng 24,4%

Gồm 3 trường trường cấp 1, trường cấp 2 và trường cấp 3:

- Trường cấp 1 : khoảng **11314,8m<sup>2</sup>**
- Trường cấp 2 : khoảng **12602,8m<sup>2</sup>**

- Trường cấp 3 : khoảng **21266,2m<sup>2</sup>**
- + Đất quân sự (huyện đội) : khoảng **35784,2m<sup>2</sup>** chiếm khoảng 19,3%
- + Đất ở xây dựng mới : khoảng **27304,1m<sup>2</sup>** chiếm khoảng 14,8%
- Đất ở xây dựng mới(C4) : khoảng **5941,5m<sup>2</sup>**
- Đất ở xây dựng mới(C5) : khoảng **3229,8m<sup>2</sup>**
- Đất ở xây dựng mới(C6) : khoảng **3272,8m<sup>2</sup>**
- Đất ở xây dựng mới(C7) : khoảng **3229,8m<sup>2</sup>**
- Đất ở xây dựng mới(C10) : khoảng **5793,9 m<sup>2</sup>**
- Đất ở xây dựng mới(C11) : khoảng **5793,3m<sup>2</sup>**
- + Đất công viên cây xanh : khoảng **18626,3m<sup>2</sup>** chiếm khoảng 10,1%
- + Đất giao thông : khoảng **58175,6m<sup>2</sup>** chiếm khoảng 31,4%
- Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 32,2%.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Tầng cao tối thiểu : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : khoảng 1,70
- 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 Phía tây, 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. /.

**Nơi nhận:**

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



**CHỦ TỊCH**

*Trần Quang Cự*