

Số: 491 /QĐ-UBND

Đồng Phú, ngày 02 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Tân Phước 1, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1509/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 1);

Căn Cứ Quyết định số 1862/QĐ-UBND ngày 01/8/2013 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND huyện về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND huyện phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Phước 1, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú;

Căn cứ Công văn số 1239/SXD-QLN.QH ngày 21/6/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tân Phước 1;

Căn cứ Công văn số 2087/SXD-QLN.QH ngày 01/10/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Phước 1, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 87/TTr-KTHT ngày 13/02/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Phước 1, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú; với các nội dung sau:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tân Phước 1.
2. **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Tân Phước.

3. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích:

a. Phạm vi ranh giới: Khu đất tọa lạc tại ấp Cầu Rạt, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và có tứ cận giáp ranh:

- Phía Bắc tiếp giáp: Đất dân;
- Phía Nam tiếp giáp: Đường liên xã hiện hữu và đất dân;
- Phía Đông tiếp giáp: Đất dân;
- Phía Tây tiếp giáp: Đường liên xã hiện hữu.

b. Quy mô diện tích: 134.136,5 m².

c. Quy mô dân số: Khoảng 2.080 người.

4. Phương án quy hoạch sử dụng đất:

- Chọn trục chính vào khu quy hoạch là đường N2, kết nối đường liên ấp Cầu Rạt – Cây Diệp (đường Xương Bò), trên cơ sở đó đề xuất các tuyến đường khu dân cư bám theo địa hình định hướng phát triển nhà ở liên kế theo hướng tập trung, cao độ thoải dần các khu nhà biệt thự bố trí xen kẽ các khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh cảnh quan để phục vụ thuận tiện cho các hộ dân sinh sống.

- Trong khu quy hoạch bố trí các khu chức năng chính như sau:

+ Đất ở với diện tích là: 72.550,4m², chiếm 54,09% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất thương mại dịch vụ, với diện tích là: 10.405,7 m², chiếm 7,76% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất cây xanh, với diện tích là: 4.659m², chiếm 3,50% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí trạm xử lý nước thải, nhà chứa rác tập trung có diện tích 2.195,9m², chiếm 1,64% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất giao thông có diện tích 44.289,6 m², chiếm 33,01% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Ở	72.550,4	54,09
2	Đất Thương mại, dịch vụ	10.405,7	7,76
3	Đất Cây xanh công viên	4.695,0	3,50
4	Đất Hạ tầng kỹ thuật	2.195,9	1,64
5	Đất Giao thông	44.289,6	33,01
TỔNG CỘNG		134.136,5	100

5. Quy hoạch không gian kiến trúc:

5.1. Đối với đất xây dựng nhà ở liên kế:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 40%.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

5.2. Đối với đất xây dựng nhà ở biệt thự vườn:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 70%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 40%.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

5.3. Đối với đất xây dựng thương mại dịch vụ:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 20%.
- Chỉ giới xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.

5.3. Đối với đất cây xanh:

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%.

5.4. Đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 20%.
- Chỉ giới xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao Thông:

- Trong khu quy hoạch thiết kế tuyến đường N2 là đường trục chính kết nối khu quy hoạch với đường liên ấp Cầu Rạt – Cây Diệp (đường Xương Bò), có lộ giới: 17m. Quy mô quy hoạch:

- + Lộ giới đường: 17m.
- + Mặt đường rộng: 7m.
- + Vía hè mỗi bên rộng: 5m x 02 bên.

- Trong khu quy hoạch thiết kế các tuyến đường giao thông nội bộ có chức năng kết nối các khu ở và khu công cộng với nhau, có lộ giới 13m. Quy mô quy hoạch như sau:

- + Lộ giới đường: 13m.
- + Mặt đường rộng: 7m.
- + Vía hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.
- + Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

- Ngoài ra khu quy hoạch còn cập nhật thêm tuyến đường đường liên ấp Cầu Rạt – Cây Diệp (đường Xương Bò), có lộ giới 29m.

6.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Thoát nước mưa được thiết kế theo hình thức thoát nước trực tiếp và gián tiếp vào hệ thống cống thoát nước. Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ lượng nước mưa sẽ được thu gom trên các tuyến đường của dự án, thoát nước mưa hoàn toàn bám theo cao độ san nền, tuyến cống chính thu gom nước mưa từ cống nhánh thoát về hướng đầu tiên thoát nước từ cao

độ dốc ra hạ lưu phía Tây Nam khu quy hoạch, sau đó đầu nối theo hệ thống cống thoát nước mưa xả trực tiếp ra suối hiện hữu đoạn đầu nối dài 180m có đường kính là 1.200mm thực hiện đầu tư theo bản cam kết tại ngày 06/02/2020.

- Hệ thống đường ống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè, có tim cống cách lề 0,5m, cống được nối theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,8m với độ dốc dọc cống $\geq 1/D$ (D: đường kính của cống). Cống thoát nước được sử dụng là cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn loại C (theo tiêu chuẩn TCXDVN 9113-2012 – Ống bê tông cốt thép thoát nước), đường kính cống thoát nước D400 – D1200.

- Trên đường cống thoát nước bố trí các hố ga thu nước mưa với khoảng cách trung bình là 25m – 40m (Vị trí hố ga có thể thay đổi trong phạm vi 0,5m). Tổng hố ga trong khu vực thoát nước là 260 cái.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- **Nguồn nước:** Lấy từ hệ thống cấp nước chung của khu vực đã được đầu tư trên tuyến đường ĐT.753.

- **Mạng lưới cấp nước:** Mạng lưới cấp nước sử dụng mạng vòng cấp cho từng khu công trình.

- Ống cấp nước được lắp dưới vỉa hè, cách chỉ giới đường đỏ 0,5m.

- Ống cấp nước bằng vật liệu nhựa HDPE gồm:

+ Tuyến chính tạo thành các vòng khép kín và liên tục trong toàn khu, đường kính 110mm.

+ Các tuyến nhánh cắt để cấp nước cho từng dãy nhà, đường kính từ 63mm.

- Các trụ cứu hỏa có đường kính 100 được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 100 ~ 150m. Số lượng trụ chữa cháy là 10 trụ.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15(l/s)$ cho 1 đám cháy, theo TCVN 2662 - 1995. Dựa vào mạng cấp nước bố trí các trụ chữa cháy tại các ngã ba, ngã tư hoặc những nơi tập trung đông dân cư cho toàn khu quy hoạch.

6.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn: Sử dụng nguồn điện quốc gia qua tuyến 15-22/0.4KV hiện hữu dọc trên đường ĐT.753 và xây dựng 03 trạm biến áp trong khu dân cư để đảm bảo cấp điện.

- Hệ thống cấp điện được quy hoạch xây dựng đường dây đi nổi trên trụ điện BTCT cao 8.4m, đặt trên vỉa hè cách lề đường 2,5m (đối với tuyến đường có lộ giới 15), cách lề đường 2m (đối với tuyến đường có lộ giới 13m).

- Hệ thống chiếu sáng trên các tuyến đường của khu dân cư: Sử dụng cáp đồng. Đối với những tuyến đường có đường hạ thế đi nổi: Đèn chiếu sáng được gắn chung trên các cột điện, có cần hướng ra phía lòng đường để đảm bảo hệ thống chiếu sáng cho toàn khu dân cư.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải: Bố trí mạng lưới thoát nước thải (tuyến cống và hố ga) thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình, các khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ về khu xử lý nước thải được quy hoạch tại vị trí đất hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, xử lý đạt chuẩn theo quy định, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa và đầu nối ra suối hiện hữu. Tuyến ống có đường

kính D300-D400 bố trí dưới vỉa hè cách lòng đường 1,5m, có độ dốc đảm bảo thoát nước và tối thiểu $i > i_{\min} = 1/D$.

Giải pháp xử lý nước thải bản trong công trình và nhà ở của Nhân dân là giải pháp dùng hầm tự hoại, trong công trình và nhà ở phải xây dựng nhà vệ sinh có giếng thấm và bể tự hoại 05 ngăn đúng tiêu chuẩn quy phạm trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước thải chung của khu quy hoạch.

b. Vệ sinh môi trường:

Rác được phân loại theo quy định trước khi đưa ra môi trường, các thùng chứa rác đặt tại các góc đường và các khuôn viên cây xanh đến cuối ngày đơn vị thu gom sẽ vận chuyển đến nhà chứa rác tập trung của khu quy hoạch (tại vị trí đất hạ tầng kỹ thuật), việc thu gom: Chủ đầu tư và các nhà dân sinh sống trong khu quy hoạch sẽ ký quỹ hợp đồng với các đơn vị vận chuyển sau đó đưa về khu xử lý rác tập trung đảm bảo theo quy định.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Mạng thông tin liên lạc phục vụ cho khu quy hoạch được lắp đặt theo hệ thống quy hoạch đường điện theo được duyệt. Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động; mạng internet của toàn khu.

Đường cáp thông tin liên lạc được cấp từ các tuyến cáp quang địa phương cấp đến các tủ đầu cấp dự kiến trong khu quy hoạch và được đi chung trên tuyến cáp điện trung thế và hạ thế.

Lắp đặt các đường dây cáp, hộp tập điểm có dung lượng lớn hơn nhu cầu thuê bao để thuận tiện cho nhu cầu phát triển thuê bao sau này.

Dung lượng các tuyến cáp tùy theo nhu cầu thông tin trên các tuyến.

6.7. Quy hoạch cây xanh:

Đất cây xanh khu dân cư, bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí.

Cây xanh được trồng không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng nhà, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm. Cây xanh được trồng không làm ảnh hưởng đến môi trường (cây tiết ra chất độc, cây hấp dẫn côn trùng hoặc cây có mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người). Việc trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường theo quy hoạch và tại cụm hoa viên cây xanh phải thực hiện theo quy trình kỹ thuật chuyên ngành.

6.8. Đánh giá tác động môi trường:

a. Đánh giá tác động của các hoạt động dự án tới môi trường:

Dự án có thể gây ra một số tác động có hại cho môi trường và con người. Như: Các tác động trực tiếp: Tác động chủ yếu được sinh ra do các hoạt động san lấp mặt bằng hay chuyển đổi phương thức sử dụng đất. Các tác động này còn phát sinh trong suốt quá trình lắp đặt mới các hệ thống cơ sở hạ tầng (cấp thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hệ thống nhà vệ sinh...), việc đi lại và di chuyển của các phương tiện xe cộ hay nhân viên thi công công trình, tạo ra một lượng đáng kể chất thải rắn (thường là xà bần từ việc phá bỏ các công trình xây dựng), các tác động gián tiếp: Các tác động này thường liên quan đến giai đoạn sau khi khu vực cộng đồng dân cư sinh sống, bao gồm cả các tác động có lợi và tác động có hại: Các tác

động có lợi bao gồm việc thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực, thay đổi cảnh quan khu dân cư, tạo ra điều kiện vệ sinh môi trường tốt (đường phố thông thoáng, nhà cửa sạch sẽ, có hệ thống cung cấp nước sạch, hệ thống cống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung...), cải thiện sức khỏe của người dân (do điều kiện ăn ở được nâng cao); các tác động có hại bao gồm: Tăng cao lượng xe cộ lưu thông trên các tuyến đường mới sẽ tạo ra các ô nhiễm đặc thù do giao thông, tải lượng ô nhiễm tăng lên do mật độ dân số tăng, ảnh hưởng đến khả năng tài chính của từng hộ gia đình do phải chi phí thêm cho nhà máy xử lý nước cấp và nước thải, cho hoạt động thu gom và xử lý rác thải.

Tuy nhiên, có thể nói chung là các tác động này là không nghiêm trọng, và chỉ có tác động tức thời (chỉ trong thời gian thực hiện dự án, sau khi dự án hoàn thành chủ đầu tư có trách nhiệm sẽ vận hành các hệ thống xử lý chất thải cộng với các vành đai cây xanh chắn bụi và ồn, đảm bảo chất lượng môi trường).

b. Những giải pháp bảo vệ môi trường:

Để hạn chế những tác động ảnh hưởng đến môi trường nêu trên, chủ đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các nội dung như sau:

- Giảm thiểu trong quá trình thi công xây dựng dự án:
 - + Vận chuyển đất đá và các vật tư thi công cần tuân thủ luật giao thông đường bộ.
 - + Cần che chắn các công trình đang thi công đảm bảo ít gây khói bụi và tiếng ồn.
 - + Phải làm vệ sinh hằng ngày các chất thải phát sinh ra khu vực xung quanh công trường.
 - + Khu vực chưa xây dựng dự án cần phủ xanh bằng cỏ hoặc cây xanh khác.
- Giảm thiểu ô nhiễm trong quá trình hoạt động của dự án: Giảm thiểu ô nhiễm từ nguồn rác thải, vận chuyển rác đúng thời điểm, khi cần thiết, tổ chức tổ thu gom rác trên các tuyến đường trong khu dân cư đưa đến khu xử lý rác chung đảm bảo theo quy định. Rác thải trước khi đưa ra môi trường phải được phân loại đảm bảo theo quy định.
 - Giảm thiểu ô nhiễm từ nguồn nước thải.
 - + Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo quy hoạch.
 - + Có phương án vận động người dân, chủ các công trình công cộng xây dựng bể tự hoại theo quy định sau đó đấu nối ra các cống thu gom nước thải chung để đưa đi xử lý.
 - Giảm thiểu ô nhiễm từ môi trường khói bụi: Môi trường khói bụi chủ yếu do các phương tiện giao thông đi lại trên các tuyến đường phố. Giải pháp thích hợp là trồng cây xanh hai bên đường.

(Kèm theo hồ sơ quy hoạch)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Giao UBND xã Tân Phước: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Giao Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Tân Phước:

+ Tổ chức quản lý, thực hiện các bước tiếp theo quy hoạch được duyệt.

+ Chủ trì phối hợp với UBND xã Tân Phước và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt để các tổ chức, nhân dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện.

+ Lập kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

+ Chủ trì phối hợp với đơn vị tư vấn lập, trình thẩm định, phê duyệt và cắm mốc quy hoạch theo đồ án được duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc: Kho bạc Nhà nước huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại Tân Phước; Chủ tịch UBND xã Tân Phước và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./. *TV*

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT. *gc*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vinh