

Số: 2317/QĐ-UBND

Đồng Phú, ngày 22 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng Khu dân cư Đồng Tiến,
xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước**

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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng (QCXDVN 01:2008);

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 2797/QĐ-UBND ngày 12/12/2018 của UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 23/8/2013 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 06/6/2019 của UBND huyện Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng khu dân cư Đồng Tiến, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 1347/SXD-QLN ngày 04/7/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Tiến, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 467/TTr-KTHT ngày 14/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng khu dân cư Đồng Tiến, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hạ tầng khu dân cư Đồng Tiến, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Bình Phước.

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

a. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch tại ấp 1, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất dân;
- + Phía Đông giáp: Đường mòn hiện hữu và Đất dân;
- + Phía Nam giáp: Đất dân;
- + Phía Tây giáp: Đất dân.

b. Quy mô diện tích: 49.895,5m².

c. Quy mô dân số: Khoảng 600 người.

4. Phương án quy hoạch sử dụng đất:

- Phát triển một số tuyến đường nội bộ song song và vuông góc với trục đường liên xã để phân lô; có tính đến định hướng phát triển của toàn khu vực.

- Khai thác phù hợp quỹ đất sử dụng vào khu ở và các khu chức năng trong khu ở/

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

+ Đất ở, với diện tích là: 28.701,4 m², chiếm 57,52% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất cây xanh, với diện tích là: 1.364,1 m², chiếm 2,73% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất giao thông nội bộ có diện tích 16.425,5 m², chiếm 32,92% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung có diện tích 336,4 m², chiếm 0,67% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất công trình công cộng, với diện tích là: 3.068,1 m², chiếm 6,15% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28.701,4	57,52
2	Đất cây xanh	1.364,1	2,73
3	Đất giao thông nội bộ	16.425,5	32,92
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	336,4	0,67
5	Đất công trình công cộng	3.068,1	6,15
Tổng Cộng		49.895,5	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: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

5.2. Đối với nhà biệt thự:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 65%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 40%.
- Chỉ giới xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

5.3. Đối với Đất xây dựng công trình công cộng:

a. Đối với đất thương mại dịch vụ 1:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-5 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.

b. Đối với đất thương mại dịch vụ 2:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-3 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.

c. Đối với đất thương mại dịch vụ 3:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-3 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%.
- Mật độ xây dựng gộp tối thiểu: 20%.
- Chỉ giới xây dựng: ≥ 3 m chỉ giới đường đỏ.

5.4. Đối với đất cây xanh:

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

5.5. Đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-2 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 được thiết kế gồm những tuyến đường: N2, D4 có chức năng là các trục giao thông chính của khu quy hoạch (mặt cắt 1-1): Có lộ giới 14m. Quy mô thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường: 14m.
- + Mặt đường rộng: 8m.
- + Via hè mỗi bên rộng: 3m x 02 bên.

+ Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.
- Ngoài các tuyến trục giao thông chính, trong khu quy hoạch thiết kế các tuyến đường giao thông: D1, D2, D3, D5, D6, N1, N3, N4, N5 có chức năng kết nối các khu ở và khu công cộng với nhau (mặt cắt 2-2): Có lộ giới 13m. Quy mô thiết kế như sau:

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

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 nội bộ 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 hạ lưu phía Tây Bắc quy hoạch, sau đó đầu nối theo hệ thống mương thoát nước mưa ra cửa xả, xả trực tiếp ra suối hiện hữu.

- Hệ thống đường ống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè, có tim cống cách lề 0,8m, cống được nối theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,6m 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 D600 – D1000.

- Trên đường cống thoát nước bố trí các hố ga thu nước mưa với khoảng cách 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 115 cái.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- **Nguồn nước:** Trong giai đoạn đầu khi lượng dân cư còn thưa thớt, sử dụng nguồn nước ngầm lấy từ giếng khoan của khu quy hoạch. Giai đoạn sau, khi có hệ thống cấp nước của tỉnh, huyện trên tuyến đường liên xã, sẽ đầu nối vào hệ thống cấp nước chung này.

- **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.

- Ống cấp nước bằng vật liệu nhựa HDPE gồm các ống có đường kính 100mm được bố trí cho các trục đường để cấp nước cho từng công trình, khu ở.

- 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 8 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 liên xã và xây dựng trạm biến áp trong khu dân cư có công suất 350kVA.

- Hệ thống chiếu sáng đường: Sử dụng cáp đồng. Đèn chiếu sáng được gắn chung trên các cột điện, có cần hướng ra phía lòng đường.

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. Tuyến cống có đường kính D200-D300 bố trí dưới lòng đường thu gom tại khu xử lý nước thải chung của khu vực có độ dốc đảm bảo thoát nước và tối thiểu $i > i_{\min} = 1/D$. Hệ thống thu gom nước thải được quy hoạch dưới vị trí đất đầu nổi hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch.

Theo điều kiện địa chất công trình tại khu quy hoạch có hệ số thấm của đất khá tốt. Do đó 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 WC có giếng thấm và bể tự hoại 05 ngăn đúng tiêu chuẩn quy phạm trước khi đầu nổi ra hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch.

b. Vệ sinh môi trường:

Rác được tập trung trong các thùng đặt tại các góc đường và khu chứa rác của khu quy hoạch, việc thu gom, chủ đầu tư sẽ hợp đồng với các đơn vị vận chuyển sau đó chuyển đến các bãi tập kết, khu xử lý rác tập trung trên địa bàn.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Mạng thông tin liên lạc phục vụ cho khu quy hoạch được lắp đặt trên đường điện theo quy hoạch 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 cáp 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. 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 (cáp 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. Đề xuất 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.
 - + Cản 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 quy hoạch, công trình công cộng chuyên đến các điểm tập kết để đưa rác vào các xe ép rác. Đưa đến khu xử lý rác chung của khu vực, việc thu gom rác thải được tổ chức thu gom hằng ngày, khuyến khích người dân, tiểu thương phân loại rác nguồn.
- 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 Đồng Tiến: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Giao Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Bình Phước:

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

+ Chủ trì, phối hợp với UBND xã Đồng Tiến 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 Cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Bình Phước; Chủ tịch UBND xã Đồng Tiến 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./.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;

- CT, các PCT;

- Như Điều 3;

- LĐVP, CVKT;

- Lưu: VT. *ĐC*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vinh