

Số: 155/QĐ-UBND

Đồng Phú, ngày 21 tháng 01 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư  
Tân Lập, xã Tân Lập, 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 1076/QĐ-UBND ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về Quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND huyện về phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Lập, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND huyện về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 2458/SXD-QH-KT ngày 15/10/2018 của Sở Xây dựng về hướng dẫn điều kiện phê duyệt đồ án quy hoạch (lần 2);

Căn cứ Công văn số 3247/SXD-QH-KT ngày 28/12/2018 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Lập và đồ án quy hoạch chợ Đồng Tâm;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 33/TTr-KTHT ngày 16/01/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Lập, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú. Với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Lập, xã Tân

Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH MTV Ngọc Thảo Bình Phước.

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

a. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch nằm trên địa bàn ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: Giáp đường đất và đất dân.
- Phía Tây Nam: Giáp đường đất.
- Phía Đông Bắc: Giáp đất nông trường cao su Tân Lập.
- Phía Tây Bắc: Giáp đường đất và đất dân.

b. Quy mô khu vực quy hoạch: khoảng 7,75ha.

c. Quy mô dân số: Dân số dự kiến khoảng 1.300 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 giao thông đối ngoại D1 để phân lô. Có tính đến định hướng phát triển của toàn khu vực.

Khu đất giáo dục (trường mầm non) được bố trí ở giữa trung tâm khu đất, giáp với mặt tiền đường D2 (tuyến đường chính trong khu quy hoạch). Thuận lợi đáp ứng bán kính phục vụ tương đối đồng đều cho toàn khu.

Khu cây xanh công viên được bố trí thành 05 khu, phân bố đồng đều trong khu quy hoạch.

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:**

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất ở.	49.978,31	64,45	38,44
1.1	- Đất ở (xây dựng nhà liên kế).	26.745,98	34,49	
1.2	- Đất ở (xây dựng nhà vườn).	23.232,33	29,96	
2	Đất CT công cộng.	1.413,03	1,82	1,09
2.1	- Đất trường mầm non.	1.413,03	1,82	
3	Đất cây xanh.	3.057,44	3,94	2,35
3.1	- Đất cây xanh, công viên.	3.057,44	3,94	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật.	804,49	1,04	0,62
4.1	- Đất hạ tầng kỹ thuật.	804,49	1,04	
5	Đất giao thông.	22.294,62	28,75	17,15
5.1	- Đường giao thông đối ngoại.	2.619,51	3,38	
5.2	- Đường giao thông nội bộ.	19.675,11	25,37	
<b>Tổng cộng</b>		<b>77.547,89</b>	<b>100</b>	<b>59,65</b>

**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 tối đa: 75% - 85%.
- Mật độ xây dựng tối thiểu: 40%

- Chỉ giới xây dựng:  $\geq 3$  m chỉ giới đường đỏ.

**5.2. Đối với đất xây dựng nhà ở vườn:**

- Tầng cao xây dựng: từ 1-3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%.

- Chỉ giới xây dựng:  $\geq 3$  m chỉ giới đường đỏ.

**5.3. Đối với đất xây dựng công trình công cộng (trường mầm non):**

- Tầng cao xây dựng: 01-03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 20%.

**5.4. Đối với đất xây dựng cây xanh:**

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

**5.5. Đối với đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

**a. Đối với hạ tầng kỹ thuật 1 (trạm cấp nước):**

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 20%.

**b. Đối với hạ tầng kỹ thuật 2 (trạm xử lý nước thải):**

- Tầng cao xây dựng: 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 20%.

**c. Đối với hạ tầng kỹ thuật 3 (khu chứa chất thải sinh hoạt):**

- Tầng cao xây dựng: 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 20%.

Đối với các công trình điểm nhấn của khu quy hoạch bao gồm: Khu đất giáo dục (trường mầm non), khu cây xanh công viên, cảnh quan, khu đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải). Khoảng lùi xây dựng của các công trình này là  $\geq 6$ m tính từ chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp cận.

**6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**6.1. Giao Thông:**

Trong khu quy hoạch được thiết kế gồm những tuyến đường sau đây:

**a. Đường giao thông đối ngoại:**

- Mặt cắt ngang 1-1: Tuyến đường D1, có chức năng kết nối đường tỉnh ĐT.741 vào khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

+ Lộ giới đường: 17m.

+ Mặt đường rộng: 9m.

+ Vía hè mỗi bên: 4m x2 bên.

+ Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

**b. Giao thông đối nội:** Được thiết kế với các mặt cắt sau đây:

- Mặt cắt 2-2: Có lộ giới 13m, bao gồm các tuyến: N1, N3, N5, N6; D2, D3, D4 có chức năng là các trục giao thông chính của khu quy hoạch. Quy mô thiết kế như sau:

+ Lộ giới đường: 13m.

- + Mặt đường rộng: 7m.
- + Vía hè mỗi bên rộng: 3m x2 bên.
- + Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.
- Mặt cắt 3-3: Có lộ giới 11m, gồm các tuyến: N2; D5. Quy mô đường thiết kế như sau:

- + Lộ giới đường: 11m.
- + Mặt đường rộng: 7m
- + Vía hè mỗi bên rộng: 2m x2 bên.
- + Kết cấu đường bê tông nhựa.
- Mặt cắt 4-4: Tuyến đường N4, có lộ giới rộng 10m, Quy mô đường thiết kế

như sau:

- + Lộ giới đường: 10m.
- + Mặt đường rộng: 6m.
- + Vía hè mỗi bên rộng: 2m x2 bên.
- + Kết cấu 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 khu quy hoạch, sau đó thoát xuống hồ Suối Giai.

- 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 D400 – D1200, có kết cấu: Cống hộp bê tông cốt thép.

- 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).

### **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

- + Nước cấp cho sinh hoạt: 100 l/người/ngày.
- + Nước cấp cho dịch vụ: 10% lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- + Nước tưới (tưới cây và rửa đường): 10% lượng nước cấp cho sinh hoạt.

- **Nguồn nước:** Trong giai đoạn đầu khi lượng dân cư còn thưa thớt, sử dụng nguồn nước ngầm lấy từ trạm bơm – bể nước ngầm đặt trong khu quy hoạch. Giai đoạn sau khi có hệ thống cấp nước của tỉnh, huyện trên đường ĐT741, sẽ đấu 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 lòng đường, cách lề 1m.

- Ống cấp nước bằng vật liệu PVC gồm các ống có đường kính 200-400 được bố trí cho các trục đường để cấp nước cho từng công trình.

- 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 ĐT.741 và xây dựng mới tuyến trung thế từ đường ĐT.741 vào khu quy hoạch.

- Hệ thống phân phối: Dùng cấp điện áp 22/0.4KV, tuyến hạ thế dùng cấp điện áp 0,4 KV. sử dụng dây cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8 mét.

- Hệ thống chiếu sáng đường: Sử dụng cáp ABC-4x16mm<sup>2</sup>, đèn đường là loại đèn led tiết kiệm điện ánh sáng trắng, công suất 150W. Đèn chiếu sáng được gắn chung trên trụ hạ thế có cần vung ra 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 D220 – D315 bố trí dưới lòng đường, có độ dốc đảm bảo thoát nước, tối thiểu  $i > i_{\min} = 1/D$ .

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 và giếng thấm. Trong công trình và nhà ở phải xây dựng nhà WC có giếng thấm và bể tự hoại 03 ngăn đúng tiêu chuẩn quy phạm. Nước thải bản phải được thu gom và xử lý đúng kỹ thuật bằng hệ thống hầm tự hoại trước khi thấm vào lòng đất. Tuyệt đối không được để nước thải bản chảy tràn ra tự nhiên cũng như không được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa. Khu dân cư phải có bể tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi thoát vào cống.

##### **b. Vệ sinh môi trường:**

Rác được tập trung trong các thùng đặt tại các góc đường và trong nhà chứa rác của khu quy hoạch, việc thu gom 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 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 cấp 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 giải tỏa nhà cửa, giải tỏa một số công trình khác 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 đã được nâng cấp, 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 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.
  - + 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 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, 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 hành chính, 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 đồ án quy hoạch chi tiết)

**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 Lập: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Giao Công ty TNHH MTV Ngọc Thảo Bình Phước:

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

+ Chủ trì, phối hợp với UBND xã Tân Lập và các đơn vị liên quan tổ chức công bố đồ án lập 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 Ngọc Thảo Bình Phước, Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Thủy Mộc; Chủ tịch UBND xã Tân Lập 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./. *VT*

**Nơi nhận:**

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;

- CT, các PCT;

- Như Điều 3;

- LĐVP, CVKT;

- Lưu: VT. *VT*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



*Trần Văn Vinh*