

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Tín (giai đoạn 2) xã Phước Tín,
thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy
hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Thủ tướng Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010
về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy
hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:
2019/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019
của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2349/QĐ-UBND của UBND tỉnh
Bình Phước ngày 11/10/2018; Quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 1)
số 1042/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 22/05/2019;*

*Căn cứ Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND thị xã
Phước Long về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;*

*Căn cứ Công văn số 1377/SXD-QLN.QH của Sở Xây dựng ngày
09/6/2020 về việc góp ý hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Phước Tín,
xã Phước Tín, thị xã Phước Long.*

*Xét Thông báo Thẩm định số 25/QLĐT-TĐQH ngày 21/8/2020 và đề nghị
của phòng Quản lý đô thị Tờ trình số 449/TTr-QLĐT ngày 28/8/2020,*



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Tín (giai đoạn 2) xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước với các nội dung như sau:

I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ ĐỒ ÁN:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Tín (giai đoạn 2) xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bất động sản Bảo Long.

3. Địa điểm lập quy hoạch: thôn Phước Quả, xã Phước Tín, thị xã Phước Long.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Kiến trúc và xây dựng Facom.

II. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch:

1.1. Phạm vi ranh giới: Khu dân cư Phước Tín tọa lạc tại xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất dân.
- + Phía Đông giáp: Đất dân.
- + Phía Nam giáp: Đất dân.
- + Phía Tây giáp: Đường tỉnh ĐT759 và Đất dân.

1.2. Quy mô diện tích: 84.998,0m².

1.3. Quy mô dân số: Khoảng 1.400 người.

2. Cơ cấu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Trong khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng với cơ cấu sử dụng đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	QUY MÔ (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở	42.028,6	49,45
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ	7.165,4	8,43
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	5.597,5	6,59
4	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	366,1	0,43
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	673,6	0,79
6	ĐẤT GIAO THÔNG	28.732,9	33,80
7	ĐẤT HÀNH LANG ĐƯỜNG BỘ	434,0	0,51
TỔNG CỘNG		84.998,0	100,00

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT												
STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	QUY MÔ (M2)	TỶ LỆ (%)	SỐ LÔ	MĐXD (%)		TẦNG CAO		HSSDD TỐI ĐA	DÂN SỐ (người)	CHỈ TIÊU (m2/người)
						TỐI THIỂU	TỐI ĐA	TỐI THIỂU	TỐI ĐA			
1	ĐẤT Ở	LK1÷LK31	42.028,6	49,45	284	40,00	75,00	1	5	3,8	1400	30,0
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ		7.165,4	8,43	2	20,00	48,63	1	5	2,4	-	5,1
2.1	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	TMDV	3.092,3		1	20,00	60,00		5			
2.2	ĐẤT GIAO DỤC	GD	4.073,2		1	-	40,00		3			
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN	CX1÷CX12	5.597,5	6,59	12	-	5,00	-	1	0,05	-	4,0
4	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY	CXCL1; CXCL2	366,1	0,43	2	-	-	-	-	-	-	0,3
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	HT1;HT2	673,6	0,79	2	-	40,00	1	2	0,80	-	0,5
6	ĐẤT GIAO THÔNG		28.732,9	33,80		-	-	-	-	-	-	20,5
7	ĐẤT HÀNH LANG ĐƯỜNG BỘ		434,0	0,51		-	-	-	-	-	-	0,3
TỔNG CỘNG			84.998,0	100,00	302	-	37,73	-	5	-	1400	60,7

2.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Tỷ lệ đất giao thông chiếm 33,80% diện tích đất toàn khu.

+ Đường nội bộ có bề rộng mặt đường: $\geq 7\text{m}$, vỉa hè $\geq 3\text{m}$, bán kính bó vỉa $\geq 8\text{m}$.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: 100 lít/người.ngày.đêm.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: 3 lít/m²/ngày đêm.

+ Nước rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày đêm.

+ Chữa cháy: 15 lít/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong 3 giờ.

- Chỉ tiêu thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu nước thải sinh hoạt đạt: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (không bao gồm nước tưới cây, rửa đường, rò rỉ và chữa cháy).

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 0,8 Kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà ở: 3 kW/hộ.

+ Chiều sáng công trình công cộng: 30w/m².

- + Chiều sáng cây xanh: 5w/m^2 .
- + Chiều sáng đường: 25w/m^2 .
- Chỉ tiêu mạng thông tin liên lạc:
- + Nhà ở: 1 máy/1 hộ.

3. Quy hoạch không gian kiến trúc:

3.1. Về mật độ xây dựng:

- Cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa là 5%.
- Hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Đất thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Đất giáo dục: Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Đất ở: Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất ở cụ thể theo bảng thống kê quy hoạch chi tiết sử dụng đất.

3.2. Quy định về khoản lùi xây dựng công trình:

- Nhà ở: Khoảng lùi đồng nhất là 3m so với chỉ giới đường đỏ, được quy định cụ thể trong bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.
- Công trình thương mại dịch vụ lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật, và cây xanh: Thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.
- Riêng công, hàng rào được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và góc vát tầm nhìn giao lộ theo quy hoạch được duyệt.

3.3. Chiều cao tầng công trình:

a. Công trình nhà liền kề:

- Tầng cao công trình từ 01 – 05 tầng (được quy định rõ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất):
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.
 - + Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

b. Công trình thương mại dịch vụ:

- Tầng cao công trình từ 01 – 05 tầng (được quy định rõ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất):
 - + Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 5,0m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

c. Công trình giáo dục:

- Tầng cao công trình từ 01 – 03 tầng (được quy định rõ trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất):

+ Chiều cao tầng 1: Tối thiểu 3,6m, tối đa là 4,5m tính từ nền nhà hoàn thiện.

+ Chiều cao các tầng còn lại: Tối thiểu 3m, tối đa là 3,6m tính từ mặt sàn hoàn thiện tầng dưới đến tầng trên.

d. Công trình dịch vụ công viên:

Tầng cao công trình: 01 tầng.

e. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Tầng cao công trình: 02 tầng.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Giao Thông:

a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

Đường tỉnh lộ ĐT759: Lộ giới rộng 32m.

b. Hệ thống giao thông nội bộ:

- Trục chính N1: Đường vào từ đường tỉnh lộ 759 (có mặt cắt 1-1), lòng đường rộng 7m, hai bên đường có vỉa hè rộng 4m.

- Đường D4: (có mặt cắt 4-4; 5-5), lòng đường rộng 9m, hai bên đường có vỉa hè rộng 4-6m.

- Đường nội bộ trong khu dân cư: (có mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3), lòng đường rộng 7m, hai bên đường có vỉa hè rộng 3-6m.

- Các đường đi bộ giữa các dãy nhà có bề rộng 2-4m.

4.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. Quy hoạch san nền:

Hạn chế khối lượng san lấp, khối lượng san lấp được cân bằng cục bộ trong dự án, hạn chế vận chuyển đất từ nơi khác đến.

- Khối lượng đất đào: 17.453,40 m³.

- Khối lượng đất đắp: 5.365,60 m³.

- Khối lượng bóc hữu cơ: 25.371,70 m³.

- Tổng khối lượng thi công: 48.190,70 m³.

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn bê tông cốt thép với các đường kính từ 600 – 1000mm nằm dọc theo trục giao thông.

- Nước mưa của khu vực sẽ được tính toán hợp lý để thoát ra các mương hở hiện hữu ở phía Đông Nam của khu vực, tránh tình trạng ngập úng cục bộ.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Cống tròn bê tông cốt thép Ø600: 2576m.

- + Cống tròn bê tông cốt thép Ø800: 600m.

- + Cống tròn bê tông cốt thép Ø1000: 179m.

- + Hồ ga: 150 cái.

4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước:

- + Giai đoạn ngắn hạn: xây dựng giếng khoan công nghiệp và bể cấp nước công suất 530m³/ngày đêm trong khu vực quy hoạch, sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ; để đảm bảo chất lượng nước đáp ứng tiêu chuẩn, chủ đầu tư sẽ đầu tư hệ thống lọc nước trước khi cấp cho các hộ dân.

- + Giai đoạn dài hạn: được đầu nối với đường ống cấp nước hiện hữu của khu vực trên đường ĐT759.

- Mạng lưới cấp nước:

- + Các tuyến cấp nước cho khu dân cư sử dụng đường ống HDPE có đường kính ống D63mm đến D110mm.

- + Hệ thống cấp nước chữa cháy theo tuyến cấp nước chính bao gồm các trụ lấy nước chữa cháy khoảng cách các trụ ≤ 150 m.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 526,43 m³/ngày đêm.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Ống nhựa HDPE Ø110: 1.831m.

- + Ống nhựa HDPE Ø63: 1.226m.

- + Trụ cứu hỏa bằng gang: 10 trụ.

4.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 1.204,42 KVA/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Đường dây trung thế 22kV: 0,42km.

- + Đường dây hạ thế 0,4kV: 1,77km.

- + Đường dây chiếu sáng: 1,78km.
- + Trạm biến áp: 02 trạm có tổng công suất là 1.200 KVA.

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

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước sau khi xử lý qua bể tự hoại được dẫn về bể xử lý nước thải bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ được xả vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 117,60m³/ngày.
- Khối lượng vật tư chủ yếu:
- + Ống HDPE D200: 2.512m.
- + Hố ga: 195 cái.
- + Bể xử lý nước thải: 01 bể.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải hàng ngày: 1.120 kg/ngày.
- Rác thải được thu gom hàng ngày, bố trí các điểm tập kết rác thải trước khi tập trung về trạm trung chuyển rác thải. Toàn bộ rác thải của khu vực được vận chuyển về trạm xử lý tập trung.

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Mạng thông tin liên lạc phục vụ cho khu quy hoạch được lắp đặt trên địa điểm 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 cáp 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 đấu nối 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.

5. Khái toán tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Khái toán xây dựng phần công trình hạ tầng kỹ thuật: 64,0 tỷ đồng.

6. Nguồn vốn: Vốn Chủ đầu tư.

III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

Gồm 07 bộ in màu và 01 đĩa CD ghi các nội dung của đồ án:

1. Thành phần bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất XD tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ san lấp mặt bằng tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ chỉ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500.

2. Thuyết minh tổng hợp, phụ lục, các văn bản pháp lý kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Công ty TNHH MTV Bất động sản Bảo Long là chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Phước Tín, phòng Quản lý đô thị tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và thực hiện các bước tiếp theo theo đúng trình tự thủ tục.

- Giao Phòng Quản lý Đô thị 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 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 Phước Tín Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Cấp ủy-HĐND và UBND thị xã; Trưởng phòng: Tài chính Kế hoạch, Quản lý Đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc: Kho bạc Nhà nước thị xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai; Chủ tịch UBND xã Phước Tín, Giám đốc Công ty TNHH MTV Bất động sản Bảo Long và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TTTU.TTHĐND.
- CT, PCT.UBND Thị xã.
- Như Điều 3;
- LĐVP, CVKT-SX.
- Lưu VP.



Phạm Thụy Luân