

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành thuộc khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/ 2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 17/5/2010 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 631/TTr-SXD ngày 01/9/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước) do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch kiến trúc và hạ tầng Phương Nam lập, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích

a. Phạm vi ranh giới khu vực thiết kế quy hoạch chi tiết:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm, nằm trong khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, tọa lạc tại thị



trần Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư Đồng Tâm.
 - Phía Nam và Tây Nam: Giáp khu dân cư ven Quốc lộ 13, một phần giáp với khu dân cư Hòa Vinh I.
 - Phía Đông: Giáp khu dân cư Mỹ Hưng.
 - Phía Tây: Giáp dự án đường Hồ Chí Minh.
- b. Quy mô diện tích khu đất quy hoạch: 1.910.905,16 m².
- c. Quy mô dân số: 23.000 người.

2. Tính chất

- Tính chất đô thị: Khu dân cư đô thị.
- Đối tượng: Khu nhà ở cho người dân tái định cư, nhà ở công nhân và người dân có nhu cầu.

3. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan

a. Đất xây dựng khu ở: Đất ở được quy hoạch với diện tích 923.210,00m² chiếm 48,31 % diện tích khu quy hoạch.

Trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 775.257,53m², chiếm 40,57% diện tích khu quy hoạch.
- Đất xây dựng nhà ở cao tầng: 64.576,76m², chiếm 3,38% diện tích khu quy hoạch.
- Đất Thương mại - Dịch vụ + Ở: 83.375,71m², chiếm 4,36% diện tích khu quy hoạch.

b. Đất công trình dịch vụ công cộng: Tổng diện tích: 68.256,53m², chiếm 3,57% diện tích khu quy hoạch.

- Nhà trẻ - Mẫu giáo có diện tích: 19.093,64m², chiếm 1,00% diện tích khu quy hoạch.

- Trường tiểu học có diện tích: 22.181,65m², chiếm 1,16% diện tích khu quy hoạch.

- Trường THCS có diện tích: 18.933,27m², chiếm 0,99% diện tích khu quy hoạch.

- Y tế có diện tích: 8.047,97m², chiếm 0,42% diện tích khu quy hoạch.

c. Đất cây xanh:

- Diện tích cây xanh 137.184,88m², chiếm 7,18% diện tích khu quy hoạch. Diện tích đất cây xanh này được quy hoạch làm cây xanh kết hợp sân thể thao, công viên.

d. Đất giao thông:

- Diện tích đất giao thông 521.308,81m², chiếm 27,28% diện tích khu quy hoạch.

e. Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch 59.936,67m², chiếm 3,14%, diện tích khu quy hoạch.

Trong đó:

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khu ở: Được quy hoạch 26.471,15m², chiếm 1,39% diện tích khu quy hoạch.

- Đất kênh (ngoài khu ở): Được quy hoạch 8.077,37m², chiếm 0,42% diện tích khu quy hoạch.

4. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu ở	1.601.313,13	83,80
1	Đất ở	923.210,00	48,31
	Đất xây dựng nhà ở	775.257,53	40,57
	Đất xây dựng nhà ở cao tầng	64.576,76	3,38
	Đất thương mại - Dịch vụ + Ở	83.375,71	4,36
2	Đất cây xanh	620.66,64	3,25
3	Đất dịch vụ cơ bản	68.256,53	3,57
	Trường mẫu giáo	19.093,64	1,00
	Đất trường tiểu học	22.181,65	1,16
	Trường PTCS	18.933,27	0,99
	Đất Dịch vụ Y tế	8.047,97	0,42
4	Đất giao thông	521308,81	27,28
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (giữa hai dãy nhà)	26.471,15	1,39
B	Đất ngoài khu ở	309.592,03	16,20
6	Đất cây xanh (ngoài khu ở)	75.118,24	3,93
7	Đất dịch vụ ngoài đô thị	138.641,22	7,26
8	Đất kênh thoát nước	8.077,37	0,42
9	Đất trường PTTH	24.769,93	1,30
10	Đất trường dạy nghề	37.597,12	1,97
11	Đất cây xanh cách ly đường điện	25.388,15	1,33
	Tổng (A + B)	1.910.905,16	100,00

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a. San nền: Bám sát địa hình tự nhiên, giải pháp san nền đơn giản. Cao độ xây dựng từng tuyến đường phù hợp với địa hình tự nhiên, việc chọn cao độ nền phù hợp với mục đích hạn chế khối lượng san lấp. Cao độ tim đường được lấy bằng cao độ tự nhiên hạ xuống khoảng 0,3 - 0,5m. Hướng dốc thiết kế lấy theo hướng dốc địa hình tự nhiên. Khu xây dựng chủ yếu là san lấp cục bộ cho từng lô đất xây dựng công trình.

b. Thoát nước mưa: Mạng lưới thoát nước mưa trong khu quy hoạch thiết kế hệ thống thoát nước mưa bám theo địa hình, đảm bảo nước tự chảy và thoát nước nhanh.

Chia khu dân cư thành 03 lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1 (phía Bắc kênh): Nước mưa chảy theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Công chính bố trí trên tuyến đường cấp kênh, nước mưa thoát ra kênh.

- Lưu vực 2 (phía Nam kênh): Nằm về phía Tây đường Hồ Chí Minh. Nước mưa chảy theo hướng từ Nam lên Bắc, từ Tây sang Đông rồi tập trung về công chính nằm trên đường Hồ Chí Minh, nước mưa thoát ra kênh.

- Lưu vực 3 (phía Nam kênh): Nằm về phía Đông đường Hồ Chí Minh. Một phần nước mưa thoát ra kênh của đô thị; Một phần thoát theo hướng từ Tây sang Đông rồi đổ ra kênh thuộc địa phận xã Mỹ Hưng ở phía Đông.

5.2. Giao thông:

Mạng lưới giao thông nội bộ trong khu dân cư được bố trí theo dạng lưới ô vuông, các tuyến chính nối khu dân cư này với các khu dân cư khác và khu công nghiệp tạo sự liên thông và giao thương thuận lợi: Các tuyến đường được giữ lại theo quy hoạch chung có lộ giới:

Thiết kế mặt cắt ngang:

- Đường Hồ Chí Minh và đường gom có lộ giới 79m (mặt cắt 1-1). Trong đó: Lòng đường rộng 24m và giải phân cách rộng 3m. Giải cây xanh giữa đường Hồ Chí Minh và đường gom mỗi bên rộng 16m, đường gom mỗi bên rộng 7m và vỉa hè đường gom mỗi bên rộng 3m.

- Đường giao thông đối ngoại BN6, ĐT 20 và đường đô thị BN 10 có lộ giới 40m (mặt cắt 2-2). Trong đó: Lòng đường rộng 24m, giải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,5m.

- Đường có lộ giới 25m (mặt cắt 3-3), trong đó: Lòng đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường có lộ giới 22m (mặt cắt 4-4), trong đó: Lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường có lộ giới 16m (mặt cắt 5-5), trong đó: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên 4m.

- Vòng xoay có lộ giới 38,5m (mặt cắt 6-6).

5.3. Quy hoạch cấp nước.

a. Nhu cầu dùng nước:

	Mục đích dùng nước	Tiêu chuẩn	Lưu lượng m ³ /ngày
1	Nước sinh hoạt (A)	120lít/người/ngày	2760
2	Nước cấp dịch vụ	10%A	276
3	Nước tưới cây	Dùng nước kênh	
4	Nước tưới đường	0,5lít/m ²	263,3
5	Nước cấp cho công trình công cộng	15%A	414

6	Tổng cộng (Q) (1+...5)		3713,3
7	Công suất trạm bơm vào mạng lưới	3713,3 x 1,2	4.455,96 m ³ /ngày
8	Nước chữa cháy	10,8 x2x15	324m ³
	Tổng nhu cầu dùng nước	7 + 8	4.779,96 m³/ngày đêm

b. Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cho khu quy hoạch là nhà máy nước công suất 140.000 m³/ngày tại xã Minh Thành, cách khu vực thiết kế khoảng 1,2 km về phía Bắc.

c. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp I có đường kính từ 150mm - 200mm chạy trên các trục đường chính khu dân cư đã được thiết kế trong quy hoạch chung. Các đường ống cấp II nằm trên các trục đường khu vực và liên khu vực, nhận nước từ ống cấp I tạo thành vòng khép kín cấp cho các khu ở lớn. Từ các đường cấp II, hệ thống đường cấp III, có đường kính 100mm được bố trí khắp các trục đường nhỏ để phân phối cho từng công trình.

- Bố trí các trụ cứu hỏa có đường kính 100mm dọc các tuyến đường và tại các giao lộ ngã ba, ngã tư trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ là 150m.

5.4. Quy hoạch cấp điện.

a. Phụ tải.

- Tổng điện năng yêu cầu: 97,51 triệu kWh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu: 3.250,2 KW.

b. Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm được lấy từ trạm T3 (110/22kV-2x63MVA) theo quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước đã được phê duyệt. Từ trạm này sẽ có các lộ trung thế chạy dọc các tuyến đường để cấp điện cho các hộ tiêu thụ thuộc khu dân cư.

c. Lưới điện trung thế:

- Tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên không chạy dọc Quốc lộ 13 được giữ lại.

- Các tuyến trung thế 22kV xây dựng mới giữ lại theo quy hoạch chung, khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước.

- Xây dựng các tuyến hạ thế 22/0,4 KV: Các trạm biến áp 22/04 KV là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact, sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA. Các trạm đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực.

d. Đường dây hạ thế: Xây dựng các trạm hạ thế đi trên trụ bê tông cao 8m, sử dụng trụ cáp nhôm bọc cách điện để phục vụ cung cấp điện chiếu sáng và sinh hoạt có các phát tuyến 0,4kV.

e. Chiếu sáng: Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường sẽ lấy từ lộ trong tủ phân phối hạ thế của trạm biến thế gần nhất.

5.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống tin liên lạc cho khu quy hoạch là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện tỉnh Bình Phước.

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng lớn để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước bản:

Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu gồm nước thải sinh hoạt, nước bản từ các khu nhà ở và các công trình công cộng và được tính bằng 80% lưu lượng nước cấp.

b. Giải pháp thiết kế thoát nước bản:

- Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể tự hoại.

- Nước thải từ các bể tự hoại được thu gom để đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn mới thải ra ngoài.

- Mạng lưới thu gom là các cống bê tông cốt thép chịu tải trọng H10 cho loại cống đặt trên vỉa hè để thu gom nước thải từ công trình sau đó đưa về trạm xử lý.

- Trạm xử lý nước thải: Chuyển toàn bộ nước thải của khu dân cư Thủ Chánh về trạm xử lý của Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước.

- Chia khu vực thiết kế thành 03 khu vực thoát nước:

+ Phía Bắc kênh: Nước thải thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Cống chính trên tuyến đường NF6 dẫn nước thải về trạm xử lý của khu công nghiệp Becamex - Bình Phước ở phía Đông.

+ Phía Tây đường Hồ Chí Minh và phía Nam đường ĐT: Nước thải thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông; nước thải tập trung về tuyến cống trên đường ĐT 20 sau đó về trạm xử lý của khu công nghiệp Becamex - Bình Phước ở phía Đông.

+ Phía Đông đường Hồ Chí Minh: Nước thải thoát theo hướng từ Nam lên Bắc, từ Tây sang Đông; nước thải được dẫn về trạm xử lý bằng tuyến cống trên đường ĐT 15 và ĐT 18.

c. Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý rác chung để xử lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm. Tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức

năng của khu quy hoạch để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư (nếu có) theo đúng các quy định hiện hành.

3. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan và UBND huyện Chơn Thành tổ chức thực hiện lập và triển khai dự án đầu tư kinh doanh phát triển hạ tầng khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm theo đúng quy định hiện hành.

4. Lập các quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm đã được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành, sau đó tổng hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhằm làm cơ sở cho việc quản lý và xây dựng công trình theo quy hoạch.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành; Công ty Viễn thông Bình Phước, Công ty Điện lực Bình Phước, Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Bình Phước, Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT.TU, TT.HUBND tỉnh;
- CT, PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT. 3



Trương Tấn Thiệu