

Số: 100 /QĐ-UBND

Chơn Thành, ngày 10 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thắng tại ấp 7, xã Minh Thắng và ấp 6, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 12/2016/TT-BXD ngày 26/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định hệ thống kí hiệu bản vẽ trong 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 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 1809/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 3407/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thắng tại ấp 7, xã Minh Thắng và ấp 5, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 15/TTr-KT&HT ngày 05/02/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thắng tại ấp 7, xã Minh Thắng và ấp 6, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Thắng tại ấp 7, xã Minh Thắng và ấp 6, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Công nghiệp – Bất động sản và xây dựng Song Phương.

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

a. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch tọa lạc tại ấp 7, xã Minh Thắng và ấp 6, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- + Phía Bắc tiếp giáp: Hồ Phước Hòa và đất dân;
- + Phía Nam tiếp giáp: Hồ Phước Hòa và khu tái định cư hồ Phước Hòa;
- + Phía Đông tiếp giáp: Đất dân và khu tái định cư;
- + Phía Tây tiếp giáp: Hồ Phước Hòa.

b. Quy mô diện tích: 554.365,8m².

c. Quy mô dân số: Khoảng 8.750 người.

4. Phương án quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất rộng 554.365,8m², được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	302.266,0	54,52
2	Đất công trình dịch vụ	53.688,5	9,68
3	Đất cây xanh	25.381,2	4,58
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.599,4	0,47
5	Đất giao thông	155.897,6	28,12
6	Đất hành lang bảo vệ đường bộ	6.698,3	1,21
7	Diện tích đường đất xin nắn tuyến	7.834,8	1,41
Tổng cộng		554.365,8	100,00

5. Quy hoạch không gian kiến trúc:

5.1. Đất ở (nhà liền kề): Ký hiệu từ ô đất LK1 đến LK48

Nhà ở liền kề xây mới có tổng diện tích 149.074,2m², số lô đất 1.338 lô (tương đương 1.333 hộ), mật độ xây dựng tối đa 80%, số tầng cao 01 – 05 tầng.

5.2. Đất ở (biệt thự vườn): Ký hiệu từ ô đất BT1 đến BT20

Nhà ở biệt thự vườn xây mới có tổng diện tích 86.925,6m², số lô đất 426 lô (tương đương 426 hộ), mật độ xây dựng tối đa 75%, số tầng cao 01 – 03 tầng.

5.3. Đất ở (nhà ở xã hội): Ký hiệu từ ô đất XH

Khu nhà ở xã hội có diện tích 66.266,2m², mật độ xây dựng tối đa 40%, số tầng cao 01 – 05 tầng.

5.4. Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu ô đất TMDV1; TMDV2

Đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích 30.108,0m², mật độ xây dựng tối đa 60%, số tầng cao 01 – 05 tầng.

5.5. Đất giáo dục: Ký hiệu ô đất GD1; GD2

Đất giáo dục có diện tích 18.438,3m², mật độ xây dựng tối đa 40%, số tầng cao 01 – 03 tầng.

5.6. Đất y tế: Ký hiệu ô đất YT

Có diện tích 1.984,0m², mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 01 – 03 tầng.

5.7. Đất văn hóa: Ký hiệu ô đất VH

Có diện tích 3.158,2m², mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 01 – 03 tầng.

5.8. Đất hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu ô đất HT1 đến HT3

Khu đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 2.599,4m², mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 01 – 02 tầng.

5.9. Đất cây xanh: Ký hiệu ô đất CXC1 đến CXC5; CX1 đến CX8

Đất cây xanh có diện tích tổng cộng 25.381,2m². Bao gồm đất cây xanh công viên và đất cây xanh cảnh quan, mật độ xây dựng tối đa 5%, số tầng cao 01 tầng. Ngoài ra cây xanh được trồng 2 bên vỉa hè đường giao thông nội bộ.

5.10. Đất giao thông:

Tổng diện tích chiếm đất là 155.897,6m².

5.11. Đất hành lang bảo vệ đường bộ:

Diện tích chiếm đất là 6.698,3m².

5.12. Đất đường mòn xin nấn tuyến:

Diện tích chiếm đất là 7.834,8m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao Thông:

a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường ĐH 13: Lộ giới rộng 32m (theo quy hoạch giao thông của huyện).

b. Hệ thống giao thông nội bộ:

Trục chính D6: Đường vào từ đường hiện hữu (có mặt cắt 1-1), lòng đường 14m, dây phân cách 4m, hai bên đường có vỉa hè 6m.

Đường kết nối các khu chức năng trong khu dân cư D4; D8; N2; N7; N13 (có mặt cắt 2-2): Bề rộng lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

Các đường nội bộ còn lại trong khu dân cư: Bề rộng lòng đường 7 – 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3 – 6m.

6.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a. Quy hoạch san nền:

- San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch. San nền sao cho khối lượng đào đắp trong toàn khu vực quy hoạch cân bằng, hạn chế chở đất từ nơi khác đến.

- Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế:

+ Quy hoạch chiều cao nâng cốt cao độ tránh ngập lụt trong mùa mưa lũ, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường phù hợp với chức năng ở của khu vực thiết kế.

+ Tạo cảnh quan đẹp cho khu dân cư, địa hình thuận lợi trong việc bố trí, xây dựng công trình.

+ Hạn chế khối lượng san lấp quá lớn, bám sát địa hình tự nhiên.

- Khối lượng đất đào: 83.757,29 m³.

- Khối lượng đất đắp: 67.394,64 m³.

- Khối lượng bóc hữu cơ: 46104,44 m³.

- Khối lượng đào đắp: 197.256,37 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 400 – 1500mm nằm dọc theo trục giao thông;

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực sẽ được tính toán hợp lý để thoát ra hồ Phước Hòa, tránh tình trạng ngập úng cục bộ;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn bê tông cốt thép Ø400 : 425m;

+ Cống tròn bê tông cốt thép Ø600 : 13.343m;

+ Cống tròn bê tông cốt thép Ø800 : 2.682m;

+ Cống tròn bê tông cốt thép Ø1000 : 1.124m;

+ Cống tròn bê tông cốt thép Ø1500 : 493m;

+ Hồ ga : 685 cái.

+ Cửa xả : 02 cái.

- Tổng chiều dài mạng lưới thoát nước mưa là: 18.067m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn đầu: Đầu tư giếng khoan và bể chứa nước trong khu đất hạ tầng để cung cấp nước cho các hộ dân.

+ Giai đoạn sau: Đầu nối với hệ thống cấp nước của khu vực trên đường

hiện hữu.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 1.608,09 m³/ngày đêm.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Ống nhựa HDPE Ø200 : 2.538m;

+ Ống nhựa HDPE Ø150 : 2.427m;

+ Ống nhựa HDPE Ø100 : 12.410m;

+ Trụ cứu hỏa bằng gang : 61 trụ.

- Mạng lưới đường ống:

Các tuyến cấp nước cho khu dân cư sử dụng đường ống HDPE có đường kính ống D100mm – D200mm.

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

Chiều sâu chôn ống tối thiểu 0,7m, ống cấp nước đề xuất ống HDPE.

6.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch:

+ Giai đoạn đầu: khi dân cư còn ít thì đấu nối với lưới điện 0,4kV trên đường hiện hữu.

+ Giai đoạn sau đấu nối với tuyến 22 kV được lấy từ ngoài QL 14

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng : 6.445,6 kVA/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Đường dây trung thế 22kV : 3,536km;

+ Đường dây hạ thế 0,4kV : 14,014km;

+ Đường dây chiếu sáng : 10,777km;

+ Trạm biến áp: Tổng công suất là 6.500 kVA.

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

a. Quy hoạch thoát nước thải:

Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước sau khi xử lý qua bể tự hoại được dẫn về trạm xử lý nước thải bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ được thoát ra ngoài hồ Phước Hòa.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 1.113,54 m³/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Ống HDPE D300 : 13.770m;

+ Ống HDPE D400 : 660m;

+ Hồ ga : 566 cái.

+ Trạm xử lý nước thải : 02 Trạm.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng rác thải hàng ngày: 8.750 kg/ngày.

- Rác thải được thu gom hàng ngày do công ty môi trường đô thị trực tiếp thu gom. 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.

6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Mạng thông tin liên lạc 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. 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. 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 công 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, 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.
 - + 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 chuyển 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 đầu 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.

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 huyện: 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 Minh Thắng và xã Nha Bích: Tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt.

- Giao Công ty TNHH Công nghiệp – Bất động sản và xây dựng Song Phương:

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

+ Chủ trì, phối hợp với UBND xã Minh Thắng, xã Nha Bích 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 Công nghiệp – Bất động sản và xây dựng Song Phương; Chủ tịch UBND xã Minh Thắng, xã Nha Bích và Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Nhu Điều 3;
- LĐVP, CV: KT;
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Như Tuấn