

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và tái định cư Minh Hưng III

#### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 21/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 579/TTr-SXD ngày 02/7/2013,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và tái định cư Minh Hưng III, cụ thể như sau:

##### **I. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:**

Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và tái định cư Minh Hưng III.

##### **1. Sự cần thiết phải lập quy hoạch**

- Nhằm tạo ra khu dân cư có quy hoạch, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; thu hút các nguồn lao động có tay nghề cao trong và ngoài tỉnh.
- Giải quyết nơi ở cho chuyên gia, công nhân và nhân dân trong khu vực.
- Là cơ sở pháp lý để triển khai các bước thực hiện tiếp theo.

**2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:** Khu đất dự kiến quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ và tái định cư, với quy mô và vị trí tứ cận cụ thể như sau:

a) Phạm vi, ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch vào khu công nghiệp Đồng Nơ.
- + Phía Nam: Giáp đất Công ty cổ phần chế biến gỗ Thuận An.
- + Phía Đông: Giáp đất Quốc lộ 13.
- + Phía Tây: Giáp đất khu công nghiệp Minh Hưng (giai đoạn III).

b) Diện tích: Khu vực quy hoạch khoảng 236.364,78 m<sup>2</sup>.



c) Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 4.000 người.

### 3. Mục tiêu và quan điểm quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không xây dựng và cơ sở hạ tầng tại khu vực theo quy hoạch chi tiết.

- Quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

b) Quan điểm:

- Bám sát hiện trạng, tận dụng địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn.

- Phát triển và phân bố hợp lý các khu chức năng.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án: Căn cứ vào các quy định về quy hoạch, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

a) Đất đơn vị ở: Dưới 50m<sup>2</sup>/người.

b) Quy định tối thiểu đối với các công trình dịch vụ đô thị cơ bản:

Loại công trình		Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1. Giáo dục</b>					
Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
<b>2. Y tế</b>					
Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>3. Thể dục thể thao</b>					
Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,6 1,0
<b>4. Văn hoá</b>					
Nhà hát	Đô thị	số chỗ/ 1000người	5	ha/công trình	1,0
<b>5. Chợ</b>					
	Đơn vị ở				
	Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

c) Chỉ tiêu về diện tích cây xanh.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu  $2m^2$ /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu  $1m^2$ /người.

- Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô diện tích tối thiểu  $5.000m^2$ .

d) Chỉ tiêu về giao thông: Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

- Tính đến đường liên khu vực : 6%

- Tính đến đường khu vực : 13%

- Tính đến đường phân khu vực : 18%

e) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt

Loại đô thị	Nhu cầu dùng nước (dài hạn)	
	Tỷ lệ cấp nước (%dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)
V	$\geq 90$	$\geq 100$

f) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:

Loại đô thị	Lượng thải chất thải rắn phát sinh (kg/người-ngày)	Tỷ lệ thu gom CTR (%)
V	0,8	$\geq 85$

g) Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt:

TT	Chỉ tiêu	Giai đoạn dài hạn
		Đô thị loại V
1	Điện năng (KWh/người.năm)	1000
2	Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm)	3000
3	Phụ tải (W/người)	330

- Cấp điện công trình công cộng:

Loại Đô thị	Đô thị loại V
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	30

- Cấp điện sinh hoạt

Đặc điểm khu dân cư	Chỉ tiêu (kW/hộ)
Khu nhà ở thấp tầng (1-2 tầng) cải tạo hoặc xây mới	2
Khu nhà ở biệt thự	5

**5. Nội dung nghiên cứu quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị:**

5.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

5.3. Quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ thống sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với tầng lô đất và trục đường.

5.4. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường ống trung thế, hạ thế và chiếu sáng.
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

**5.6. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những yếu tố tích cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

5.7. Thiết kế đô thị: Nội dung thiết kế đô thị thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị ban hành năm 2009.

## **6. Tổng hợp kinh phí đầu tư**

- Lập bảng tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng.
- Kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư.
- Danh mục các dự án hạng mục ưu tiên thực hiện.
- Tính suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

## **7. Một số nội dung cần lưu ý khi lập đồ án quy hoạch chi tiết**

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn.
- Tính toán bố trí dây cây xanh cách ly giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch cũng như giữa toàn bộ khu quy hoạch với các khu vực xung quanh.

## **II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ**

### **1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết**

- 1.1. Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ: 1/10.000- 1/25.000.
- 1.2. Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.3. Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/500.
- 1.4. Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/500.
- 1.5. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500.
- 1.6. Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500.
- 1.7. Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/500.
- 1.8. Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.9. Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.10. Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/500.
- 1.11. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/500.
- 1.12. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/500.
- 1.13. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/500.
- 1.14. Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/500.
- 1.15. Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/500.
- 1.16. Các bản vẽ thiết kế đô thị.

Hồ sơ được lập tối thiểu 10 bộ (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh), trong đó có ít nhất 07 bộ màu.

### **2. Phần văn bản**

- 2.1 Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).



2.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.

2.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.

2.4. Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.

2.5. Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết.

2.6. Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho chủ đầu tư và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

### 3. Nguyên tắc thể hiện

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành.

- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết.

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết.

- Quy cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu v.v. . .) thực hiện theo đúng Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

### Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

**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; Chủ tịch UBND thị xã Bình Long; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long; 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:

- CT, PCT;
- Như điều 3;
- LDVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung) 10



Nguyễn Văn Lợi