

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
FC Trường An, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/05/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 28/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 15/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;



Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty TNHH Huy FC Trường An được thực hiện dự án Khu nhà ở FC Trường An;

Căn cứ Quyết định số 4159/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 24/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Phước Vĩnh - Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Xét Báo cáo số 39/BC-QLĐT ngày 14/03/2022 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tổng hợp ý kiến ủy viên Ủy ban nhân dân huyện về nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An thị trấn Phước Vĩnh; Kết quả Thẩm định số 41/KQTD-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu ở FC Trường An, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo.

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tại Tờ trình số 08/TTr-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm, vị trí, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch

- Địa điểm: Khu phố 6, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo.
- Vị trí khu đất lập quy hoạch xác định theo mảng trích lục có đo đạc chính lý số 02 – 2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 18/08/2021, với tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Hẻm số 5 (đường ĐT 741 cũ);
- + Phía Nam giáp đường Cần Lố;
- + Phía Đông giáp đất dân;
- + Phía Tây giáp đất dân.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch là: 59.788,1m².

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Huy FC Trường An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng

Green Land.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân, công nhân lao động, cán bộ, công nhân viên, chuyên gia làm việc trên địa bàn huyện và các khu vực lân cận

5. Dự báo quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực lập quy hoạch

5.1. Dự báo quy mô dân số

Căn cứ Bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD quy định chỉ tiêu đất đơn vị ở theo tiêu chí đô thị loại IV là 28-45m²/người. Với diện tích lập quy hoạch 59.788,1m² bố trí tỷ đất ở chiếm khoảng 50% thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng 1.329 ÷ 2.135 người. Dân số chọn là 1.564 người.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

Mật độ xây dựng (brut-tô): ≤ 60%. Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng. Hệ số sử dụng đất: ≤ 2,0 lần. Không sử dụng tầng hầm. Khoảng lùi xây dựng áp dụng tại Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD quy định khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình, chiều rộng lộ giới nhưng phải thỏa mãn quy định tối thiểu về khoảng lùi.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến

- Đất ở:

+ Nhà ở thương mại: Loại nhà: dạng phố liền kề; chỉ tiêu: ≥ 60m²/lô; tầng cao: ≤ 3 tầng; mật độ xây dựng thuần (net-tô): QCVN 01: 2021/BXD, bảng 2.8.

(Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Nhà ở xã hội: Không thực hiện quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án.

- Đất giáo dục: Chỉ tiêu: 50 học sinh/1.000 người và 12m²/ học sinh; Mật độ xây dựng ≤ 40%; Tầng cao ≤ 2 tầng; Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,8 lần.

- Đất cây xanh: Chỉ tiêu ≥ 1,0 m²/người (nhóm nhà ở); Mật độ xây dựng ≤ 05%; Tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05 lần.

- Đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Hành lang kỹ thuật sau nhà: ≥ 1,2m.

+ Trạm xử lý nước thải: bố trí xây dựng ngầm với khoảng cây xanh cách ly ≥ 10m.

+ Trạm điện: theo quy định ngành điện.

- Đất hành lang an toàn đường điện (110kV): 4m tính từ mép dây ngoài cùng về mỗi phía.

5.4. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

- Hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất giao thông trên dân số: ≥ 09 m²/người. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥120 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ dân số được cấp nước

sạch: 100%. Mật độ đường công thoát nước mưa chính: $\geq 4,0$ km/km². Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý: 80% lượng nước cấp. Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: ≥ 1000 kwh/người/năm. Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%. Thông tin liên lạc: ≥ 20 máy/100 người. Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\geq 0,9$ kg/người/ngày.đêm. Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%. Tỷ lệ ngấm hóa trong khu vực quy hoạch: ngấm hóa 100% hệ thống hạ tầng trong khu quy hoạch.

- Hạ tầng xã hội: Dự án bố trí một quỹ đất trường mầm non đồng thời kết hợp với các khu đất cây xanh, ... Đảm bảo các chỉ tiêu của một khu nhà ở trong khu vực lập quy hoạch. Ngoài ra, để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về hạ tầng xã hội khác, dự án khu nhà ở sẽ sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu thuộc thị trấn Phước Vĩnh.

6. Các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thái kiến trúc của đồ án

6.1. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập dữ liệu

Phân tích hiện trạng sử dụng đất và những điều kiện thuận lợi, khó khăn, hạn chế trên cơ sở quy hoạch chung đô thị Phước Vĩnh – Vĩnh Hòa có liên quan đến khu vực quy hoạch.

6.2. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất

Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

6.3. Hình thức kiến trúc, màu sắc chủ đạo của các công trình bảo tồn, tôn tạo hoặc xây dựng mới

Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

6.4. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, rác thải...trên cơ sở khảo sát, đánh giá, phân tích hiện trạng để có phương án đầu nối hợp lý với các khu vực lân cận.

7. Hồ sơ sản phẩm của đồ án, tiến độ thực hiện và các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng

7.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án

- Phần thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 của Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng. Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000.

+ Bản đồ đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ 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, tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ kèm theo.
- Dự thảo tờ trình và quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Phụ lục kèm theo thuyết minh: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; Bản vẽ minh họa; Các số liệu tính toán; Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

7.2. Tiến độ thực hiện và các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng

- Tiến độ, tổ chức thực hiện: Dự án thực hiện đồng bộ 01 giai đoạn từ 2021 - 2024.
- Hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng
- + Sử dụng đất: Đất ở, đất giáo dục, đất cây xanh, đất y tế và đất hạ tầng kỹ thuật.
- + Hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng; Xây dựng đường giao thông; Xây dựng hệ thống thoát nước mưa; Xây dựng hệ thống cấp nước; Xây dựng hệ thống thoát nước thải; Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 2. Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt, Công ty TNHH Huy FC Trường An có trách nhiệm lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai dự án đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Vĩnh, Công ty TNHH Huy FC Trường An, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Green Land và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *leht*

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Văn Quang Chinh
Văn Quang Chinh

