

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh, 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 19/06/2015; 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 18/06/2014; 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 20/11/2018;

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 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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 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 01/04/2021 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3271/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 dự án Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh;

Căn cứ Công văn số 3953/SXD-QHKT ngày 29/09/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo.

Xét Kết quả thẩm định số 286/KQTD-QLĐT ngày 01/11/2022 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo về nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tại Tờ trình số 220/TTr-QLĐT ngày 21/12/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh, 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 Tân Phước Vĩnh, 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 đất quy hoạch thuộc khu phố 4, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Vị trí tứ cận khu đất như sau:

+ Phía Bắc giáp hẻm 26 đường Bàu Ao (bê tông) và đất trống;

+ Phía Nam giáp đường Bàu Ao (nhựa) và đất trống;

+ Phía Đông giáp đất trống;

+ Phía Tây giáp đất trồng cây cao su và nhà dân.

- Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 40.069,90m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 39.387,0m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 100,0m² và diện tích đất thuộc đường ĐT750B (theo Quy hoạch chung) là 582,9m².

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Tân Phước Vĩnh.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh là khu nhà ở hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao môi trường

sống người dân và góp phần vào việc xây dựng thị trấn Phước Vĩnh.

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. Khu vực quy hoạch có diện tích đất hữu dụng 39.387,0m² bố trí tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 50 - 60% thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng 875 ÷ 1.407 người. Dân số chọn là 875 người.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu

Mật độ xây dựng (brut-tô) đạt 50,10%: ≤ 60%; tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 4 tầng; hệ số sử dụng đất toàn khu đạt 1,65: ≤ 1,8; Không xây dựng tầng hầm; khoảng lùi xây dựng áp dụng tại Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD về khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn theo quy định.

5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến

- Đất ở:

+ Nhà liên kế có chiều cao từ 2-3 tầng: có tổng diện tích là 13.943,0m², gồm 151 căn có diện tích từ 78,0m² - 267,9m²/lô, Mật độ xây dựng ≤ 100%, hệ số sử dụng đất ≤ 4 lần, không xây dựng tầng hầm.

+ Nhà liên kế có chiều cao từ 2-4 tầng: có tổng diện tích là 6.759,4m², gồm 62 căn có diện tích từ 100,0m² - 173,7m²/lô, Mật độ xây dựng ≤ 100%, hệ số sử dụng đất ≤ 4 lần, không xây dựng tầng hầm.

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

(Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuận 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

- Đất giáo dục: Chỉ tiêu: 50 học sinh/1.000 người và 12m²/ học sinh; Mật độ xây dựng ≤ 40%; Tầng cao ≤ 3 tầng; Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần.

- Đất cây xanh - công viên: Chỉ tiêu ≥ 2,0 m²/người, mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05 lần.

- Đất hạ tầng kỹ thuật:

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

+ Trạm điện: theo quy định ngành điện.

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

- Hạ tầng kỹ thuật: Đất giao thông trên dân số 15,12m²/người; Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 150 lít/người/ngày đêm; Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch 100%; Mật độ đường cống thoát nước mưa chính 3,5 ÷ ≥ 3,5 km/km²; Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt 100% lượng nước cấp; Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt



được xử lý 100% (toàn bộ nước thải sẽ được đưa về khu xử lý nước thải được bố trí tập trung trong dự án); Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt ≥ 1.000 kwh/người/năm; Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính 100%; Thông tin liên lạc 01 thuê bao/hộ; Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý ≥ 0.9 kg/người/ngày.đêm; Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý $\geq 100\%$; Tỷ lệ ngấm hóa trong khu vực quy hoạch: ngấm hóa 100% hệ thống hạ tầng trong khu.

- Hạ tầng xã hội: Khu nhà ở sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu và theo đồ án quy hoạch chung của đô thị Phước Vĩnh được duyệt. Ngoài ra khu vực quy hoạch bố trí một quỹ đất giáo dục và đất cây xanh công viên, khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ... Đảm bảo các chỉ tiêu của một khu dân cư trong toàn khu vực quy hoạch.

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 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 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 thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo 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 khi được chấp thuận chủ trương đến năm 2025.

- 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. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Tân Phước Vĩnh có trách nhiệm lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh 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, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Tân Phước Vĩnh, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận: *WT*

- Như Điều 3;
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

- 4

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



Văn Quang Chính