

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa,  
huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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

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 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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Công văn số 5260/UBND-KTN ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An làm chủ đầu tư Khu nhà ở Phương Trường An 5;

Căn cứ Công văn số 4674/SXD-QHKT ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tại Tờ trình số 210/TTr-QLĐT ngày 21/11/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; cụ thể như sau:

**I. NỘI DUNG NHIỆM VỤ**

**1. Phạm vi, ranh giới:**

- Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với tứ cận như sau:

+ Bắc giáp: Đất dân;

- + Nam giáp: Đất dân và Đình thần Phước Hoà;
- + Đông Nam giáp: Đường ĐT.741;
- + Tây giáp: Mương nước và đất dân.
- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch là: 105.940,10m<sup>2</sup>.

## **2. Mục tiêu:**

- Đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống, làm việc trong khu vực và lân cận.
- Hình thành một khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo kết nối các khu vực lân cận với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm và phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa.
- Tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**3. 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 tại các Khu công nghiệp trên địa bàn huyện Phú Giáo và các khu vực lân cận.

## **II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN**

### **1. Chỉ tiêu về dân số:**

Tổng diện tích lập quy hoạch là 105.940,1m<sup>2</sup>, bố trí chủ yếu là đất ở (nhà ở thương mại) chiếm khoảng 50-56% tổng diện tích với loại nhà ở phố liền kề. Căn cứ theo Bảng 2.13 QCXDVN 01:2008 “Chỉ tiêu sử dụng đất điểm dân cư nông thôn của các xã” đất ở (các lô đất ở gia đình)  $\geq 25\text{m}^2/\text{người}$ , thì khu vực có khả năng dung nạp quy mô dân số khoảng 2.100÷2.400 người (bình quân 25m<sup>2</sup>/người).

### **2. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:**

Căn cứ Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa. Khu đất quy hoạch áp dụng theo tiêu chí đô thị loại IV.

#### **2.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu:**

Mật độ xây dựng (brut-tô):  $\leq 60\%$ ; Tầng cao xây dựng tối đa:  $\leq 3$  tầng; Hệ số sử dụng đất:  $\leq 1,8$ ; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng: áp dụng bảng 2.5 QCXDVN 01:2008/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.

#### **2.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến:**

##### **- Đất ở:**

+ Nhà ở thương mại: Loại nhà dạng phố liền kề; Chỉ tiêu  $\geq 60\text{m}^2/\text{lô}$ ; Tầng cao  $\leq 3$  tầng; Mật độ xây dựng thuần (net-tô): QCXDVN 01: 2008/BXD, bảng 2.6.

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

(Bảng 2.6: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...))

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- **Đất giáo dục:** Mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 2 tầng.

- **Đất cây xanh:** Chỉ tiêu ≥ 2,0 m<sup>2</sup>/người, mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao 1 tầng.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật:**

+ Hành lang kỹ thuật sau nhà: ≥ 1,2m.

+ Trạm xử lý nước thải: Sử dụng công nghệ mới (ngầm, bên trên trồng cây xanh kết hợp điểm tập kết phân loại rác). Mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao 1 tầng.

- **Đất hành lang bảo vệ mương:** 5m tính từ mép mương hiện hữu.

### 3. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật:

- Hạ tầng xã hội: Khu nhà ở sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu và theo đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Phước Hòa được duyệt. Ngoài ra khu vực quy hoạch bố trí một quỹ đất giáo dục (trường mầm non) và đất cây xanh... Đảm bảo các chỉ tiêu của một khu dân cư trong toàn khu vực quy hoạch.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đất giao thông trên dân số ≥ 09 m<sup>2</sup>/người; Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt ≥ 120 lít/người/ngày đêm; Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch 100%; Mật độ đường cống thoát nước mưa chính ≥ 4,0 km/km<sup>2</sup>; 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 ≥ 500 kwh/người/năm; Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính 100%; Thông tin liên lạc: ≥ 20thuê bao/100người; Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý ≥ 1kg/người/ngày đêm; Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý ≥ 100%; Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: ngầm hóa 100% hệ thống hạ tầng trong khu.

## III. CÁC YÊU CẦU CỦA ĐỒ ÁN.

### 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 xây dựng nông thôn mới có liên quan đến khu vực quy hoạch.

### 2. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất:

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

### **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.

### **4. Yêu cầu về quy hoạch 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.

## **IV. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.**

- Sử dụng đất: Đất ở, đất giáo dục, đất cây xanh 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.

## **V. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỒ ÁN.**

**1. Phần văn bản:** Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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.

### **2. 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.

**3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:** Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

### **4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.**

**5. 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.

**6. Tiến độ, tổ chức thực hiện:** Dự án thực hiện đồng bộ 01 giai đoạn từ 2019-2023.

**Điều 2.** Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An có trách nhiệm tổ chức lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương trình cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai dự án đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Phước Hòa, Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh, Thủ trưởng cơ quan đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Lưu VT.

*(Handwritten mark)*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Doãn Văn Đông*