

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

KHU NHÀ Ở PHƯƠNG TRƯỜNG AN 5

Địa điểm: xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO



Đoàn Văn Đồng

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ HUYỆN PHÚ GIÁO



Văn Quang Chinh

ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CPĐT PT BĐS PHƯƠNG TRƯỜNG AN



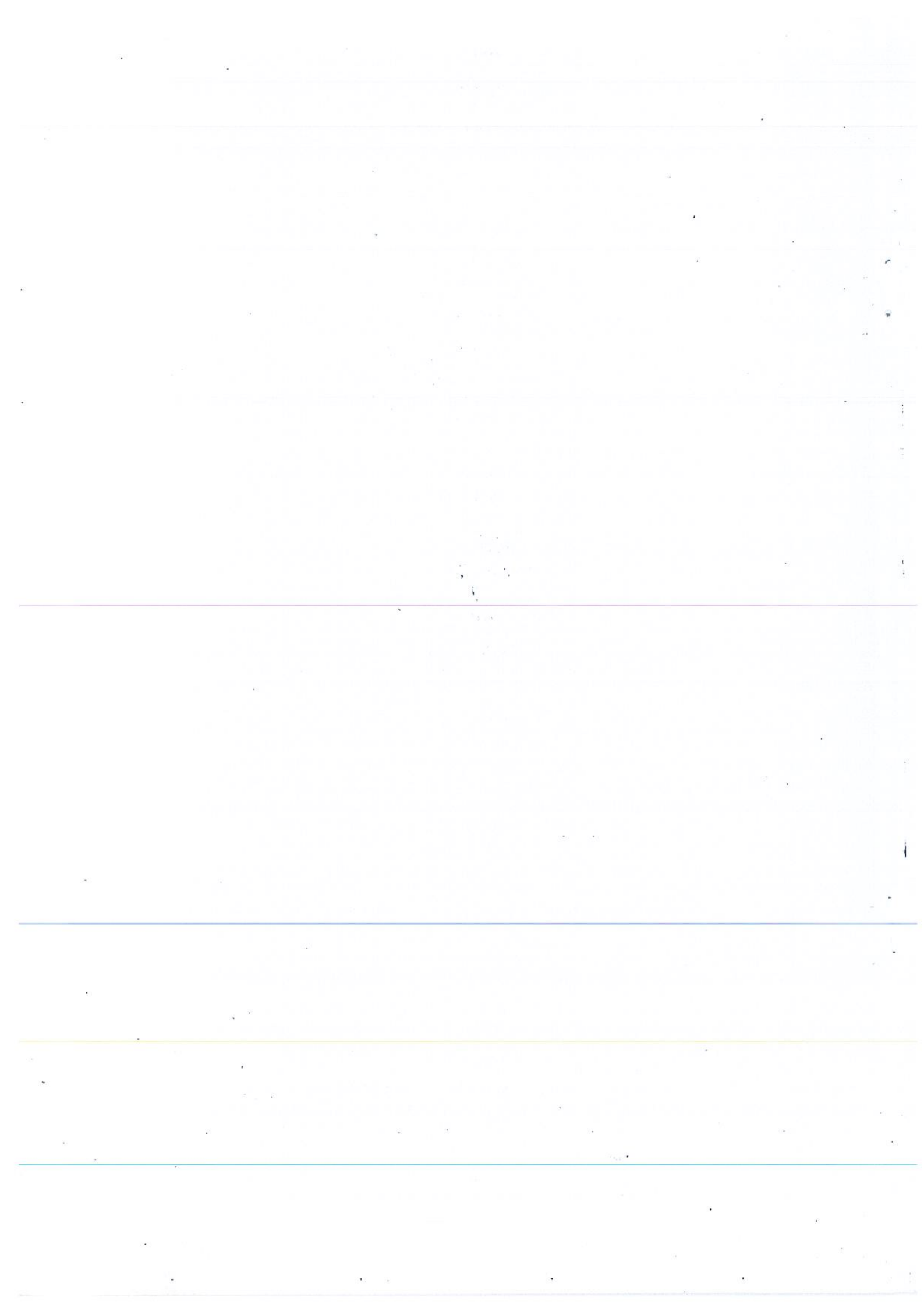
Lê Trọng Phương

ĐƠN VỊ LẬP NHIỆM VỤ
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN & XÂY DỰNG KIẾN XANH



GIAM ĐỐC

Trần Vũ



MỤC LỤC

Phần 1. PHẦN MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	1
II. MỤC TIÊU - TÍNH CHẤT.....	1
1. Mục tiêu:.....	1
2. Tính chất:.....	1
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	2
1. Các cơ sở pháp lý chung.....	2
2. Các cơ sở pháp lý của nhiệm vụ.....	2
3. Các nguồn tài liệu số liệu.....	3
4. Các cơ sở bản đồ.....	3
Phần 2. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	4
I. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ, CHỨC NĂNG LẬP QUY HOẠCH.....	4
1. Phạm vi ranh giới.....	4
2. Quy mô lập quy hoạch.....	5
3. Chức năng lập quy hoạch.....	5
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	5
1. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch.....	5
2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	6
3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....	7
III. DỰ KIẾN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN.....	8
1. Chỉ tiêu quy mô dân số.....	8
2. Các chỉ tiêu sử dụng đất.....	8
3. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	10
IV. CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐỒ ÁN.....	11
1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung xã có liên quan đến điểm dân cư nông thôn.....	11
2. Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	11
3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	11
4. 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; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.....	11
5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.....	11
6. Đánh giá môi trường chiến lược.....	12
7. Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.....	12
Phần 2. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	13
I. THÀNH PHẦN VÀ QUY CÁCH HỒ SƠ.....	13
1. Yêu cầu chung.....	13
2. Các yêu cầu cụ thể.....	13
II. THÀNH PHẦN VÀ SỐ LƯỢNG HỒ SƠ TRÌNH DUYỆT, LƯU TRỮ.....	14
1. Thành phần và số lượng hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt.....	14
2. Thành phần và số lượng hồ sơ lưu trữ.....	15
III. DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	15
1. Dự toán.....	15
2. Nguồn vốn.....	16
Phần 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	17
I. THỜI GIAN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN.....	17
1. Thời gian lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng.....	17
2. Thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng.....	17
3. Thời gian nộp lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng.....	17
4. Thời gian triển khai thực hiện quy hoạch.....	17
5. Trách nhiệm thực hiện.....	17
II. CÁC CƠ QUAN LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH.....	17
1. Đơn vị lập hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.....	17
2. Đơn vị thẩm định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.....	17
3. Cơ quan phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.....	17
Phần 4. PHỤ LỤC	18
1. Các văn bản pháp lý có liên quan.....	18
2. Các bản vẽ kèm theo.....	18

Phần 1. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển chung của tỉnh có khá nhiều đơn vị đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Đặc biệt khu vực huyện Phú Giáo tốc độ phát triển về kinh tế cũng như sự gia tăng về dân số rất lớn, do đó việc đầu tư các dự án khu dân cư không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động, công nhân, chuyên gia làm việc trên địa bàn mà còn tạo được bộ mặt đô thị khang trang, sạch đẹp cũng như sự hoàn thiện cho hệ thống các khu đô thị của Phú Giáo nói chung và xã Phước Hòa nói riêng.

Trong bối cảnh đó, dự án Khu nhà ở Phương Trường An 5 thuộc xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo là một dự án thực sự cần thiết nhằm khai thác hiệu quả giá trị khu đất, đáp ứng cho nhu cầu ở của người dân, cán bộ, công nhân lao động có nhu cầu về nhà ở, ... góp phần vào quá trình phát triển đô thị, tạo cảnh quan, ổn định an ninh trật tự xã hội và tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan quản lý Nhà nước quản lý đô thị, quản lý xã hội.

Sau khi khu nhà ở được hình thành sẽ tạo ra một không gian sống với các khu chức năng phù hợp với nhu cầu và tính chất của một đô thị hiện đại, đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội; phát triển không gian theo quy hoạch từ đó sẽ gắn kết với không gian chung là phù hợp với định hướng chung của huyện Phú Giáo nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.

Song song với đó là việc xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ, thống nhất trên cơ sở kết nối với hệ thống hạ tầng sẵn có của khu vực theo đúng tiêu chuẩn bao gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường,

Đây là một dự án thực sự cần thiết, mang tính xã hội và tính khả thi cao, đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội, phù hợp xu hướng chung, thực thi đúng các nguyên tắc trong quy hoạch đô thị. Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5 là một công tác để quản lý quy hoạch trong khu vực được đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên tiêu chí xây dựng nhà ở phục vụ cho đối tượng có nhu cầu, đồng thời góp phần tạo một nền tảng hạ tầng cơ sở vững chắc, là động lực tốt thúc đẩy sự phát triển của tỉnh trên con đường công nghiệp hóa-hiện đại hóa.

II. MỤC TIÊU - TÍNH CHẤT

1. Mục tiêu:

Việc triển khai đầu tư dự án nhằm các mục đích chính như sau:

- Đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại 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 hiệu quả với 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.

2. Tính chất:

Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý chung

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

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

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý về quản lý và sử dụng chung công trình Hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện;

Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ, Quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

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;

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

Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/8/2019 của Chính phủ, Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy hoạch chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015;

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

Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 24/11/2015 của UBND 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;

Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND huyện Phú Giáo về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương,

Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

2. Các cơ sở pháp lý của nhiệm vụ

Công văn số 5260/UBND-KTN ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty CP ĐT PT BĐS Phương Trường An làm chủ đầu tư Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa;

Biên bản họp dân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với dự án Khu nhà ở Phương Trường An 5 tại ấp Bồ Lá, xã Phước Hòa ngày 28/10/2019;

Văn bản số 4249/SXD-QHKT ngày 24/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương 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;

Văn bản số 5239/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và 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;

Văn bản số 3924/SGTVT-QLCL ngày 24/10/2019 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo,

3. Các nguồn tài liệu số liệu

Tiêu chuẩn TCVN 9411: 2012 về nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 3907: 2011 Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế;

Quy chuẩn “QCXDVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam-Quy hoạch xây dựng” ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn “QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Các quy hoạch ngành: Giao thông-Vận tải; Văn hóa-Thông tin; Giáo dục-Đào tạo; Y tế; Bưu chính-Viễn thông

4. Các cơ sở bản đồ

Hồ sơ đồ án đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;

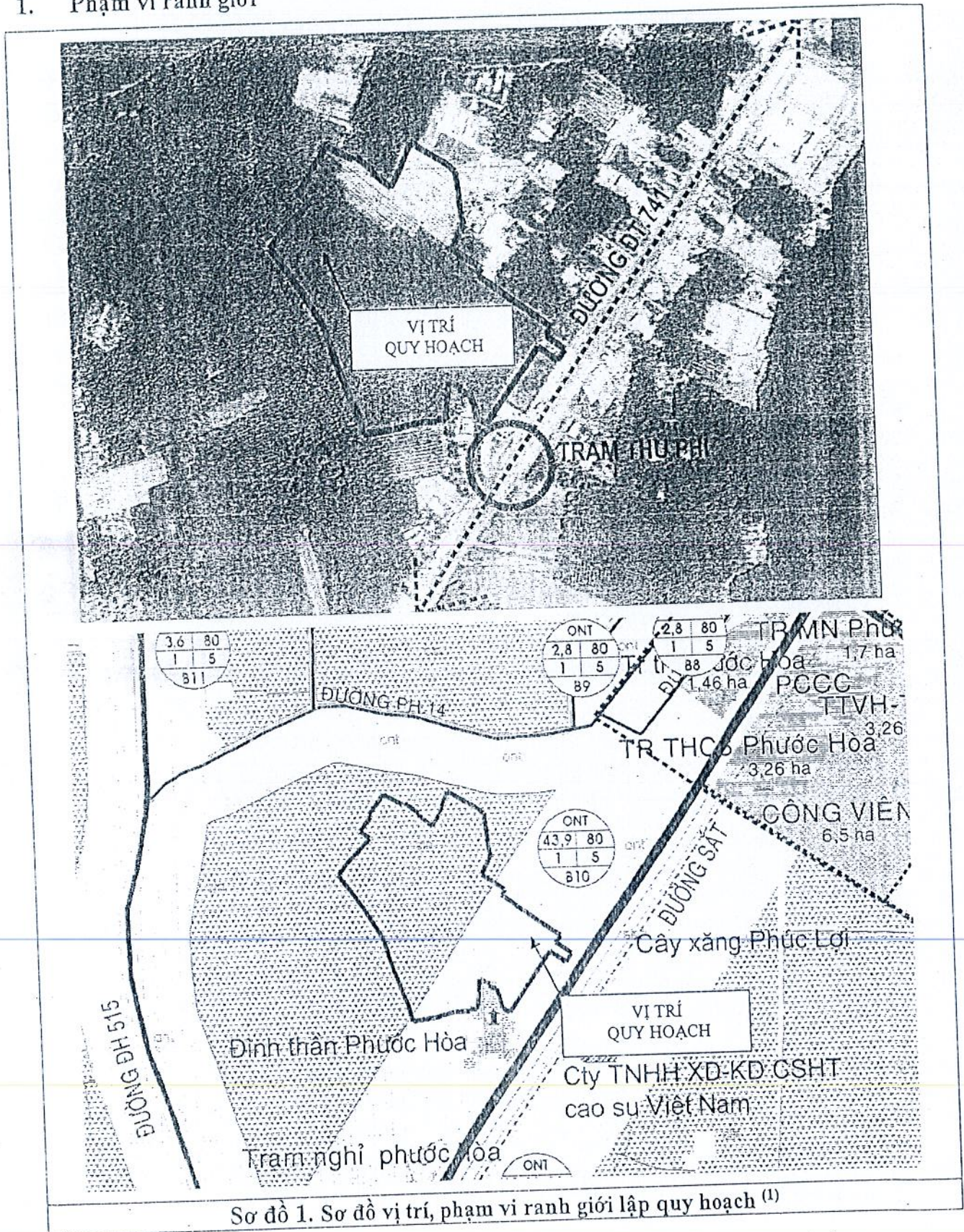
Bản đồ hiện trạng địa hình khu vực lập dự án.

*** **

Phần 2. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

I. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ, CHỨC NĂNG LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi ranh giới



Sơ đồ 1. Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Trích từ đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa và bản đồ Google map.

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.

2. Quy mô lập quy hoạch

Diện tích lập quy hoạch là: 105.940,1m². (Căn cứ Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số-2019, hệ tọa độ VN2000, tờ số ngày .../.../2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương).

3. Chức năng lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch dự kiến đầu tư các khu chức năng như sau:

- Đất ở;
- Đất giáo dục;
- Đất cây xanh;
- Đất hành lang bảo vệ mương;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (hành lang kỹ thuật sau nhà, trạm xử lý nước thải);
- Đất mặt nước;
- Đất giao thông.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch

1.1. Khí hậu

Khu vực xây dựng nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, trong năm có một mùa khô và một mùa mưa tương phản sâu sắc. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- Nhiệt độ trung bình năm: 26,5°C-33°C.
- Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 33°C-38°C.
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 24,5°C.
- Lượng mưa trung bình là: 1773mm.
- Độ ẩm tương đối trung bình: 80%.
- Tốc độ gió trung bình: khoảng 0,5 m/s.
- Hướng gió chính là Tây Nam, tháng 10,11,12 chuyển hướng gió Bắc và Đông Bắc.
- Số giờ nắng: 2.443 giờ /năm.
- Bức xạ nhiệt không lớn lắm: khoảng 3400 kcal/h.

1.2. Địa hình, địa mạo

Địa hình trong khu đất tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông Bắc thấp dần về hướng Tây Nam..

1.3. Thủy văn

Khu đất nằm trong vùng đồi cao, không bị ảnh hưởng triều cường hay lũ lụt. Vào mùa mưa nước mặt chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên và một phần tự thấm.

1.4. Địa chất

Khu vực quy hoạch có địa hình bằng phẳng và trên nền đất cứng, địa chất công trình tương đối tốt.

1.5. Cảnh quan thiên nhiên

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng quy hoạch kiến trúc cảnh quan đặc biệt với hệ thống đường giao thông chính ĐT.741,... Do đó, trong đồ án quy hoạch cần lưu ý về tầm nhìn, điểm nhìn, tiêu cảnh, các vườn hoa, vườn dạo,... phải được tổ chức hợp lý, đẹp mắt kết hợp với các công trình tạo nên một tổng thể hoàn chỉnh.

2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.1. Hiện trạng dân cư:

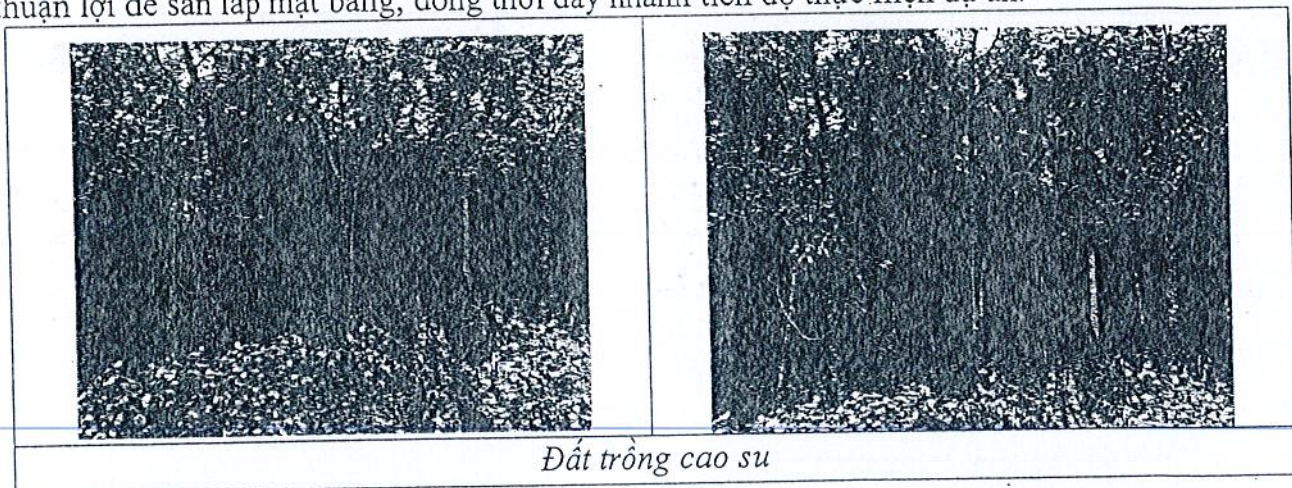
Hiện trạng trong khu đất không hộ dân sinh sống.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng chủ yếu là đất trồng cây cao su.

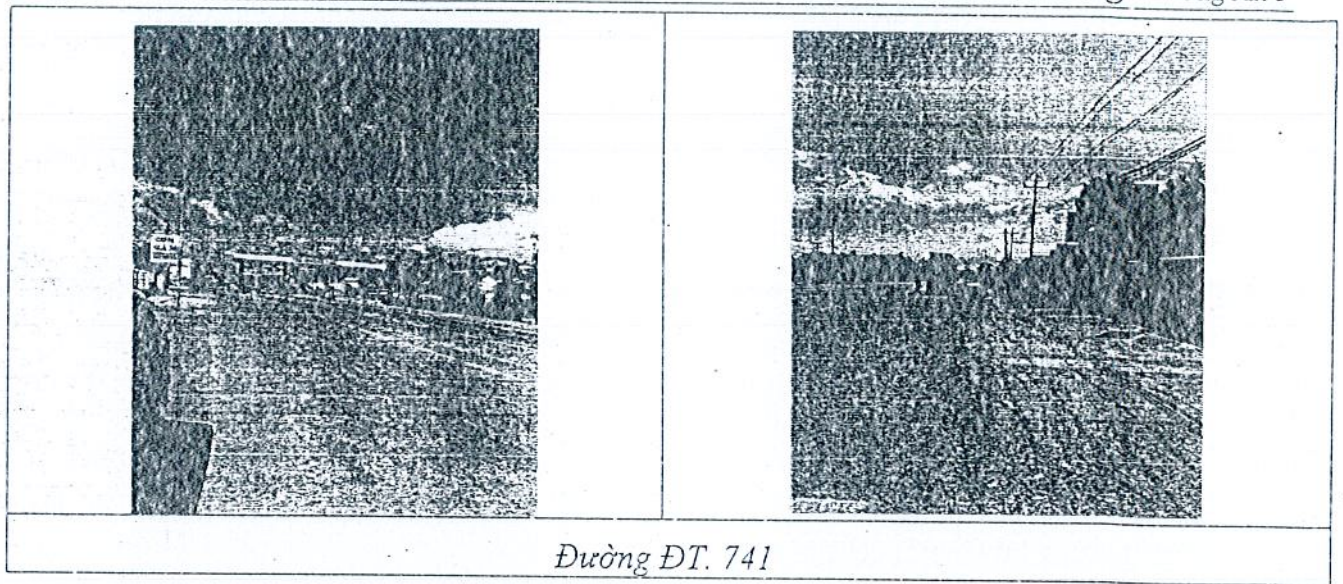
2.3. Hiện trạng công trình:

Hiện trạng khu đất không có các công trình kiến trúc xây dựng. Đây là điều kiện rất thuận lợi để san lấp mặt bằng, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.



2.4. Hiện trạng giao thông

Trong khu đất không có các tuyến đường giao thông. Ngoài ra, tiếp cận chính khu đất là tuyến đường ĐT.741 là tuyến đường trục chính đô thị có lộ giới 54m nằm về phía Đông Nam. Đây là điều kiện thuận lợi cho việc kết nối giao thông và đấu nối hạ tầng trong khu.



Đường ĐT. 741

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

Hiện trạng khu đất nằm trong khu vực đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về hạ tầng xã hội hiện hữu như trường tiểu học Phước Hoà A, trường THCS Phước Hoà, trường THPT Phước Hoà và trung tâm hành chính gồm UBND xã, trạm y tế, bưu điện, ... trong phạm vi bán kính ≤ 1 km. Ngoài ra nhu cầu về giáo dục mầm non hiện tại khu vực dự án chưa đáp ứng do nằm trong khu vực có mật độ dân cư thấp chủ yếu là đất nông nghiệp.

2.6. Hiện trạng nền xây dựng, công thoát nước mưa:

Địa hình trong khu đất tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông Bắc và thấp dần về hướng Tây Nam. Cao độ tự nhiên thấp nhất là 39,88m, cao nhất là 45,07m.

Trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa một phần tự thấm một phần chảy tràn theo địa hình tự nhiên thoát về mương nước ở phía Tây Nam dự án.

2.7. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước:

Khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống cấp nước dự kiến xây dựng hệ thống chờ đầu nối với đường ống cấp nước từ thùy cục trên đường ĐT.741. Khi mạng lưới này được đầu tư.

2.8. Hiện trạng cấp điện và thông tin liên lạc:

Trên tuyến đường ĐT.741 giáp ranh quy hoạch ở phía Nam đã có hệ thống điện trung thế 22kV và tuyến thông tin đi nổi trên trụ BTLT cao 12m. Dự kiến nguồn điện, thông tin cấp cho dự án sẽ được lấy nguồn từ đây.

2.9. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn:

Trong khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải. Dự kiến sẽ bố trí trạm xử lý nước thải cho khu quy hoạch theo đúng quy định.

3. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

3.1. Thuận lợi:

- Phát triển khu vực phù hợp với định hướng phát triển của huyện Phú Giáo.
- Vị trí địa lý khu đất rất thuận lợi để phát triển thành một khu ở, nằm gần các đầu mối giao thông quan trọng như đường ĐT.741 và các khu dân cư hiện hữu, ...
- Vị trí có tiềm năng về giá trị đất cũng như về cảnh quan khu vực.

- Khu vực hiện tại chủ yếu đất trồng cây cao su nên việc đầu tư mới là khá thuận lợi.

3.2. *Khó khăn:*

Hiện trạng các công trình kiến trúc thượng tầng cũng như cơ sở hạ tầng tại khu vực còn chưa cao.

3.3. *Đánh giá chung*

Cần thiết lập quy hoạch để từng bước đầu tư xây dựng nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu chung mà vẫn tuân thủ đúng sự quản lý của Nhà nước, của các cấp ban ngành liên quan, phù hợp định hướng quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa. Việc đầu tư xây dựng tại khu vực nói trên đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội nói chung và có hiệu quả đầu tư cao, như:

- Tạo nên một sắc thái đô thị hiện đại, tương xứng với vị thế của khu vực trong xã nói riêng và trong vùng huyện nói chung.
- Hình thành một khu ở văn minh, hiện đại, tăng giá trị quỹ đất khu vực.
- Tái tạo, khai thác quỹ đất để sử dụng hiệu quả hơn, đáp ứng nhu cầu nhà ở và đất ở của người dân có nhu cầu.
- Là cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong khu vực theo đúng định hướng chung.

II. DỰ KIẾN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG ĐỒ ÁN

Căn cứ Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND huyện Phú Giáo về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Khu đất quy hoạch áp dụng theo tiêu chí đô thị loại IV. Các chỉ tiêu áp dụng theo quy định tại Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về Phân loại đô thị; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

1. Chỉ tiêu quy mô dân số

1.1. *Xác định theo Quy chuẩn:*

Với chỉ tiêu đất đơn vị ở - nhóm ở $\leq 50\text{m}^2/\text{người}$ (theo QCVN 01:2008) thì khu vực có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng ≥ 2.124 người.

1.2. *Xác định theo nhu cầu sử dụng đất*

Với tổng diện tích lập quy hoạch $105.940,1\text{m}^2$, bố trí chủ yếu là đất ở (nhà ở thương mại) chiếm khoảng 50-56% tổng diện tích với loại nhà ở phổ liên kề. Căn cứ theo Bảng 2.13 QCVN 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 $2.100 \div 2400$ người (bình quân $25\text{m}^2/\text{người}$).

1.3. *Quy mô dân số chọn*

Cân đối dân số theo các chỉ tiêu cùng với phương pháp tính toán theo tỷ lệ đất dự kiến khu vực có quy mô dân số theo nhu cầu sử dụng đất khoảng $2.100 \div 2400$ người.

2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

2.1. *Các chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu*

- Mật độ xây dựng (brut-tô): $\leq 60\%$.

- Tầng cao xây dựng tối đa: ≤ 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,8$.
- Tầng hầm: không sử dụng.
- Khoảng lùi xây dựng: Theo QCVN 01: 2008/BXD, bảng 2.5, 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 quy định.

(Bảng 2.5: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình).

Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	≤ 16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
$19 \div < 22$	0	0	0	3	6
$22 \div < 25$	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

2.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến:

2.2.1. Đất ở:

a. Nhà ở thương mại:

- Loại nhà: Dạng phố liền kề.
- Chỉ tiêu: $\geq 60 \text{ m}^2/\text{lô}$.
- Tầng cao: ≤ 3 tầng.
- Mật độ xây dựng thuần (net-tô): QCVN 01: 2008/BXD, bảng 2,6.

b. Nhà ở xã hội: không thực hiện quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án (Căn cứ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại khoản 1, Điều 5 đối với đô thị loại IV).

* Ghi chú: Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ "Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội".

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

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

2.2.2. Đất giáo dục:

- Chi tiêu: theo QCVN 01:2008 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và TCVN 3907:2011: Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế: 50 học sinh/1.000 người và 15m²/ học sinh.

- Tầng cao: ≤ 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,8.

2.2.3. Đất cây xanh:

- Chi tiêu: ≥ 2,0 m²/người.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: ≤ 05%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05.

2.2.4. 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) với khoảng cây xanh cách lý ≥ 10m.
- + Tầng cao: 1 tầng.
- + Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

2.2.5. Đất hành lang bảo vệ mương: 5m tính từ mép mương hiện hữu (Căn cứ Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số-2019, hệ tọa độ VN2000, tờ số ngày .../.../2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương).

3. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Hạ tầng xã hội

Hiện tại xung quanh khu vực lập dự án trong giai đoạn hiện nay chưa đáp ứng đủ nhu cầu về hạ tầng xã hội (trường mầm non, ...). Do đó, dự án bố trí một quỹ đất trường mầm non đồng thời kết hợp với khu đất cây xanh, ... Đảm bảo các chỉ tiêu của một khu nhà ở trong khu vực 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 và theo đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phước Hòa được duyệt.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: diện tích đất giao thông trên dân số: ≥ 09 m²/ người.
- Cấp nước:
 - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngày đêm.
 - + Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch: 100%.
- Thoát nước mưa: mật độ đường cống thoát nước mưa chính: ≥ 4,0 km/km².
- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý: 100%.
- Cấp điện:
 - + Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: ≥ 500 kwh/người/năm.
- Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%.

- Thông tin liên lạc: ≥ 20 thuê bao/100 người.
- Chất thải rắn:
 - Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\geq 1,0$ 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: Với tính chất chính của khu quy hoạch là một khu nhà ở thương mại mang tính chất kiểu mẫu và hiện đại của đô thị nên chọn giải pháp ngấm hóa toàn bộ hệ thống hạ tầng trong khu quy hoạch.

III. CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐỒ ÁN

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung xã có liên quan đến điểm dân cư nông thôn.

Đặc điểm, điều kiện tự nhiên áp dụng trên các số liệu quy hoạch xây dựng nông thôn mới về: khí hậu, địa hình – địa mạo, địa chất công trình, thủy văn, cảnh quan thiên nhiên, ...

Đánh giá thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi lập quy hoạch trên cơ sở đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

Phân tích và đánh giá 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. Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

Xác định về quy mô dân số;

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất;

Xác định chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng 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.

4. 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; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.

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.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, 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 và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, điểm quay đầu xe;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp 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 (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của điểm dân cư nông thôn;

6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

7. Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện

Nêu các khái toán chi phí về đầu tư xây dựng;

Nêu các giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch.

*** ***

Phần 2. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. THÀNH PHẦN VÀ QUY CÁCH HỒ SƠ

1. Yêu cầu chung

Thành phần hồ sơ bản vẽ phải đảm bảo theo Điều 15, Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng.

Quy cách hồ sơ bao gồm:

- Chất lượng và yêu cầu mỹ thuật, kỹ thuật trình bày của các bản vẽ phải tuân theo điều 31, Luật Xây dựng; theo phụ lục số 03 của Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017; và các Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam về hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng;

- Các bản đồ phải thể hiện lồng ghép với bản đồ địa hình theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016.

- Các văn bản, tờ trình, thuyết minh, ... kèm theo, yêu cầu về nội dung, mỹ thuật, kỹ thuật trình bày phải tuân thủ Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ Nội vụ và Văn phòng Chính phủ.

2. Các yêu cầu cụ thể

2.1. Hồ sơ khảo sát, thu thập số liệu, đo đạc

Thành phần, nội dung hồ sơ khảo sát, thu thập số liệu, đo đạc phải đảm bảo đúng và đủ điều kiện để làm cơ sở cho việc thực hiện tốt công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng; các số liệu phải được cập nhật chính xác và thực tế.

2.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

a. Phần thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng: bao gồm các bản vẽ sau:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: 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;

* Nguyên tắc chung

- Tùy theo mức độ phức tạp của từng đồ án, nội dung quy hoạch có thể thể hiện thành các bản vẽ riêng hoặc thể hiện chung trong 1 bản vẽ;

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi quy hoạch xây dựng được thể hiện trên sơ đồ có mối liên hệ với khu vực quy hoạch xây dựng;

- Trong bản vẽ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến từng khu chức năng hoặc hạng mục công trình;

- Quy cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo phụ lục Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng.

b. Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng: bao gồm các thành phần sau:

- Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 19 của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh 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.

- Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cần tập trung vào các nội dung sau:

+ Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; 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; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến lô đất.

+ Phân tích, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch.

+ Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

c. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Căn cứ tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch;

- Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong điểm dân cư nông thôn; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình;

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ xóm; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

d. Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

e. Các văn bản kèm theo bao gồm các thành phần sau

- Tờ trình đề nghị phê duyệt;

- Các văn bản pháp lý liên quan;

II. THÀNH PHẦN VÀ SỐ LƯỢNG HỒ SƠ TRÌNH DUYỆT, LƯU TRỮ

1. Thành phần và số lượng hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt

Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt, thành phần bao gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt;

- Thuyết minh tổng hợp;

- Các bản vẽ thu nhỏ in màu và các bản vẽ đen trắng đúng tỷ lệ theo quy định;

- Các văn bản pháp lý liên quan;

- Quy định quản lý xây dựng.

Số lượng hồ sơ trình thẩm định tối thiểu là 03 bộ.

Số lượng hồ sơ trình phê duyệt tối thiểu là 09 bộ.

2. Thành phần và số lượng hồ sơ lưu trữ

Hồ sơ lưu trữ, thành phần bao gồm:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Các bản vẽ in đúng tỷ lệ được nêu tại Phần 2, mục I của nhiệm vụ thiết kế này;
- Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ, gồm: các file bản vẽ của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trên phần mềm AutoCAD và các phần mềm khác (nếu có) và thuyết minh, văn bản, tờ trình của hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng...

Số lượng hồ sơ lưu trữ tối thiểu là 7 bộ.

II. DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Dự toán

- Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được tính theo Điều 4, mục 4.2 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 5/4/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị như sau:

Tỷ lệ lập QHCT: 1/500		Đơn vị tính: đồng	
TÊN DỮ LIỆU	Lân cận trái	Nội dung tính	Lân cận phải
Quy mô diện tích: S (ha)	10	10,59	20
Định mức chi phí: il (triệu đồng/ha)	12,4	12,21	9,22
Hệ số điều chỉnh theo tỷ lệ 1/500: k1		1,00	
Chi phí lập đồ án QHCT trước thuế: (I)=S x il x k1 =		129.364.393	đồng
Chi phí lập đồ án QHCT sau thuế (I) x 1,1 =		142.300.833	đồng

Chi phí lập đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 (sau thuế):

$$(A) = 142.300.833 \text{ đồng.}$$

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm ngàn, tám trăm ba mươi ba đồng).

- Chi phí của một số công việc khác trong công tác lập đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 được tính theo Điều 5 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 5/4/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN DỮ LIỆU	Lân cận trái	Nội dung tính	Lân cận phải
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch: (I) (triệu đồng)		129,364	200
	Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: i2 (%)		9,12	14,1
	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch trước thuế: (II) = (I) x i2 =		11.798.256	đồng
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế: (II) x 1,1 =		12.978.082	đồng
	Định mức chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	20	20	20
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: (III) = (II) x i3 =		2.359.651	đồng
	Định mức chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: i4 (%)		8	12,3
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: (IV) = (I) x i4 =		10.292.070	đồng
	Định mức chi phí quản lý lập quy hoạch: i5 (%)		7	10,6
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch : (V) = (I) x i5 =		8.869.584	đồng
	Định mức chi phí lấy ý kiến cộng đồng: i6 (%)	2	2	2
	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng trước thuế: (VI) = (I) x i6 =		2.587.280	đồng
6	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng sau thuế: (VI) x 1,1 =		2.846.008	đồng
	Định mức chi phí công khai, công bố quy hoạch: i7 (%)	3	3	3
	Chi phí công khai, công bố quy hoạch trước thuế: (VII) = (I) x i7 =		3.880.920	đồng
7	Chi phí công khai, công bố quy hoạch sau thuế: (VII) x 1,1		4.269.012	đồng
	Tổng cộng chi phí khác (trước thuế): (VIII) = (II) + (III) + (IV) + (V) + (VI) + (VII) =		39.787.761	đồng
8	Tổng cộng chi phí khác (sau thuế): (B) = (II) x 1,1 + (III) + (IV) + (V) + (VI) x 1,1 + (VII) x 1,1 =		41.614.407	đồng

Chi phí lập nhiệm vụ QHCTXD tỷ lệ 1/500 (sau thuế):

$$(B) = 12.978.082 \text{ đồng.}$$

(Bằng chữ: Mười hai triệu, chín trăm bảy mươi tám ngàn, không trăm tám mươi hai đồng).

- Tổng dự toán chi phí:

Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: $A1 = A+B = 155.278.915$ đồng.

Chi phí thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: $B1 = III+IV = 12.651.721$ đồng.

2. Nguồn vốn

Nguồn vốn thực hiện: Vốn doanh nghiệp.

*** ***

Phần 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

III. THỜI GIAN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

1. Thời gian lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng

Thời gian lập hồ sơ theo tiến độ của dự án nhưng không quá 06 tháng đối với hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng, kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đề xuất thời gian lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 120 ngày làm việc.

2. Thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng

Thời gian để thẩm định hồ sơ là 25 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định.

Thời gian để phê duyệt hồ sơ là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định.

3. Thời gian nộp lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng

Thời gian nộp hồ sơ để lưu trữ là 15 ngày làm việc, kể từ khi hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Thời gian triển khai thực hiện quy hoạch

Thời gian để triển khai thực hiện quy hoạch theo tiến độ của dự án và theo quyết định phê duyệt nhưng không quá 01 năm, kể từ khi hồ sơ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trách nhiệm thực hiện

Công ty CPĐT PT BĐS Phương Trường An có trách nhiệm phối hợp cùng đơn vị tư vấn thiết kế; cung cấp về số liệu, tài liệu ... để phục vụ thực hiện dự án cũng như lên tiến độ thực hiện cụ thể.

III. CÁC CƠ QUAN LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Đơn vị lập hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch

Công ty TNHH tư vấn & xây dựng Kiến Xanh.

2. Đơn vị thẩm định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch

Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo.

3. Cơ quan phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch

Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo.

Phần 4. PHỤ LỤC

1. Các văn bản pháp lý có liên quan
2. Các bản vẽ kèm theo
 - Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực;
 - Bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500.

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 3702656052

Đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 04 năm 2018

Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 24 tháng 01 năm 2019

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHƯƠNG TRƯỜNG AN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số 9A Đường C, Khu phố Nhị Đồng 2, Phường Dĩ An, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại:

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 10.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: LÊ TRỌNG PHƯƠNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

Sinh ngày: 19/09/1975

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy chứng thực cá nhân: 281203777

Ngày cấp: 23/08/2014

Nơi cấp: Công An tỉnh Bình Dương

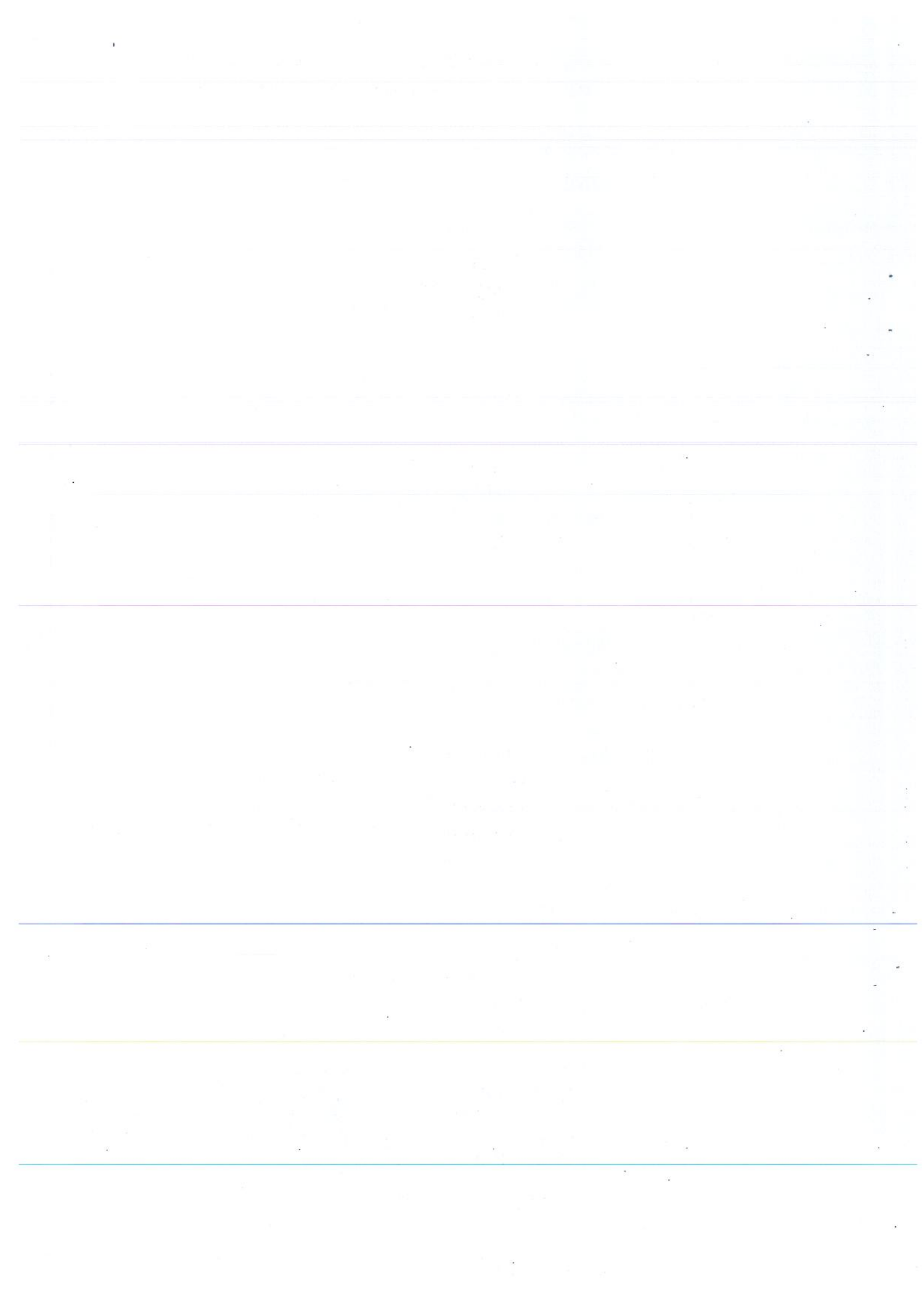
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 346/7 Đường Trần Quang Khải, Phường Tân Đông Hiệp, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại: Số 346/7 Đường Trần Quang Khải, Phường Tân Đông Hiệp, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

K.T. TRƯỜNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Thị Thanh Xuân



Số: 5260 /UBND-KTN
V/v chấp thuận cho đăng ký
đầu tư dự án Khu nhà ở
Phương Trường An 5

Bình Dương, ngày 15 tháng 10 năm 2019

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Qua xem xét Công văn số 3779/SXD-QLN ngày 26/09/2019 của Sở Xây dựng về việc xem xét việc đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Phương Trường An 5;

Căn cứ Thông báo kết luận giao ban Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh số 212/TB-UBND ngày 11/10/2019; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Phương Trường An 5.

2. Diện tích sử dụng đất: khoảng 106.241m².

3. Địa điểm xây dựng: tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

4. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An có trách nhiệm:

- Triển khai việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, đất đai, xây dựng... theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

- Lập các thủ tục và quản lý dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

5. Giao Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan, đảm bảo các quy định của Nhà nước để trình Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương đầu tư.

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận nếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Phương Trường An không triển khai hoặc không có khả năng thực hiện các thủ tục có liên quan của dự án theo tiến độ đã cam kết mà không có lý do chính đáng thì chủ trương đăng ký đầu tư này không còn hiệu lực thực hiện. /.

Nơi nhận:

- CT và PCT; CHỨNG THỰC
- Như trên SAO DÙNG VỚI BẢN CHÍNH
- Các Sở: TNMT, KHĐT;
- UBND Phú Giáo; T.Đ. 2019
- LĐVP, Km, Đ.Đ.Đ.
- Lưu VT. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

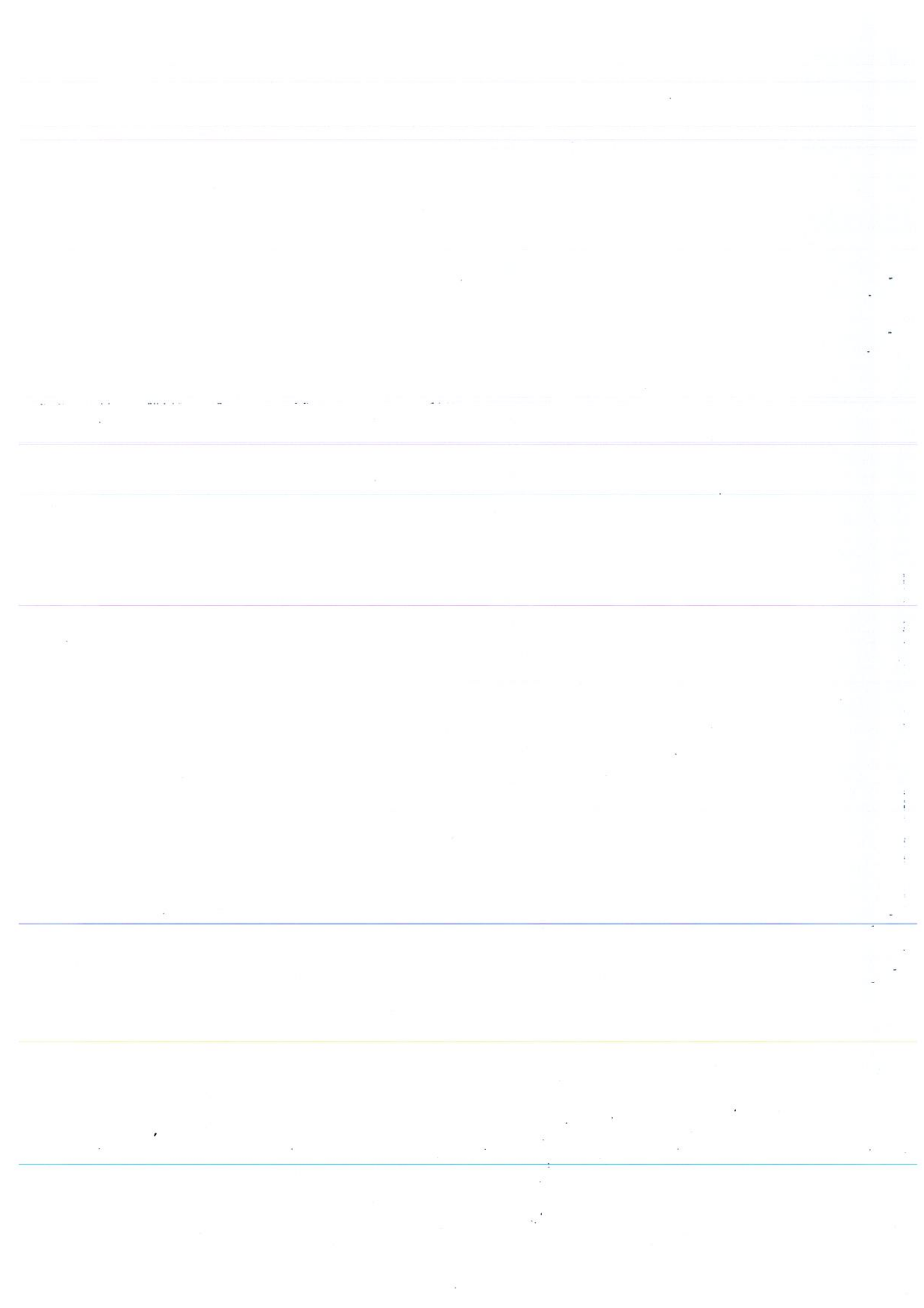


Phan Văn Lượng

CHỦ TỊCH



Trần Thanh Liêm



Số: H.2.H.9./SXD-QHKT

Bình Dương, ngày 24 tháng 10 năm 2019

V/v 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

Kính gửi: Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 34 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của “Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch xây dựng nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”..

Ngày 18/10/2019, Phòng quản lý đô thị huyện Phú Giáo có Văn bản số 108/CV-QLĐT về việc góp ý 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 là chưa phù hợp theo quy định nêu trên; Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo lấy ý kiến thống nhất theo Văn bản số 3224/SXD-QHKT ngày 15/8/2019 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn việc lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các đồ án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương,

Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến góp ý như sau:

I. Trách nhiệm của các đơn vị lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch:

1. Tổ chức và cá nhân lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn, chủ nhiệm đồ án, chủ trì các bộ môn và chứng chỉ hành nghề của các cá nhân tham gia lập Đồ án quy hoạch theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

2. Về khảo sát đo đạc địa hình: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có trách nhiệm Kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại khoản 2 - Điều 20 của Luật Xây dựng 2014.

3. Lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch theo quy định tại Điều 23, điều 24 Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015.



4. Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo quyết định hình thức thẩm định theo Điều 33 của Luật Xây dựng 2014.

II. Nội dung đồ án:

1. Thuyết minh:

1.1. Căn cứ pháp lý:

- 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.

- Đề nghị bổ sung các căn cứ pháp lý sau:

+ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

+ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

+ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

+ 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, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

1.2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí: Xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 106.218,5m².

- Quy mô dân số: 2.944 người.

- Tính chất: Khu nhà ở.

1.3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy định.

- Đối với chỉ tiêu về đất ở và đất xây dựng công trình dịch vụ: Đề nghị áp dụng theo Bảng 2.13 Chỉ tiêu sử dụng đất điểm dân cư nông thôn - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2008/BXD.

- Ngoài ra, cần lưu ý không bố trí đất công viên cây xanh có kích thước nhỏ hẹp, gây khó khăn trong việc sử dụng của người dân. Đất xây dựng công trình dịch vụ (chợ, giáo dục, y tế, ...) cần đảm bảo theo quy chuẩn về diện tích, kích thước lô đất xây dựng công trình.

- Đối với các tuyến mương thoát nước tiếp giáp với dự án, chủ đầu tư dự án cần đảm bảo giữ nguyên hiện trạng hoặc nâng cấp, mở rộng để không gây tác động đến người dân trong khu vực thực hiện dự án, đặc biệt lưu ý hướng thoát nước khu vực phía Tây Nam dự án.

1.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Đề nghị cơ quan thẩm định quy hoạch rà soát các chỉ tiêu về quy hoạch như mật độ xây dựng tối đa cho phép của lô đất xây dựng nhà liên kế, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, khoảng lùi của công trình,... phải đảm bảo đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2008/BXD.

1.5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với hệ thống giao thông: Kích thước mặt cắt đường phù hợp quy chuẩn. Tuy nhiên, đề nghị bố trí thêm vỉa hè tại vị trí đường D8 giao với đường N2.

- Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng, cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

- Đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng; hệ thống viễn thông,... đề nghị triển khai thực hiện tuân thủ QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng được ban hành kèm theo Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng.

2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo có trách nhiệm rà soát, kiểm tra theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015.

3. Trong quá trình thẩm định và phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo, Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo quan tâm thực hiện theo các văn bản sau:

- Chỉ thị số 14/CT-UBND ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường chấn chỉnh công tác quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Văn bản số 3055/SXD-QHKT ngày 15/9/2018 của Sở Xây dựng về việc nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn các huyện, thành phố, thành phố.

- Văn bản số 1482/SXD-PTĐT&HTKT ngày 24/4/2019 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung lưu ý trong công tác thẩm định quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng các khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

- Phải thực hiện đúng trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị theo Điều 20 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.



- Đề nghị Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cập nhật dự án vào quy hoạch xây dựng nông thôn xã Phước Hòa được duyệt.


- Lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt theo Khoản 3, Điều 34 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đối với đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; đề nghị Phòng quản lý đô thị huyện Phú Giáo hướng dẫn đơn vị tư vấn và chủ đầu tư điều chỉnh, bổ sung theo các nội dung được góp ý trên và theo các quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Phú Giáo (để biết);
- GD; các PGD Sở (b/c);
- Lưu VT, QHKT. *Hiệu*

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Phạm Tuấn Anh

Số: 39/24 /SGTVT-QLCL
V/v góp ý hồ sơ quy hoạch 1/500 Khu
nhà ở Phương Trường An 5, xã
Phước Hòa, huyện Phú Giáo

Bình Dương, ngày 24 tháng 10 năm 2019

Kính gửi: Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo

Sở Giao thông vận tải nhận được Công văn số 108/CV-QLĐT ngày 18/10/2019 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo về việc góp ý quy hoạch xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo; Qua xem xét, Sở Giao thông vận tải có ý kiến như sau:

1. Cơ sở pháp lý:

Hồ sơ quy hoạch xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 5, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo được lập theo chủ trương chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương tại Công văn số 5260/UBND-KTN ngày 15/10/2019.

2. Về hệ thống giao thông:

- Theo hồ sơ quy hoạch, đường N1 được quy hoạch với quy mô như sau:

+ Đoạn 1 (đầu nối vào đường ĐT.741, dài khoảng 55,6m): mặt đường rộng 13m vỉa hè mỗi bên rộng 3m, dải phân cách giữa rộng 1m, tổng bề rộng nền 20m.

+ Đoạn 2 (tiếp giáp với đoạn 1 đến cuối tuyến, dài khoảng 409,6m): mặt đường rộng 8m vỉa hè mỗi bên rộng 3m, tổng bề rộng nền 14m.

Do đường N1 là trục đường giao thông chính và đối ngoại duy nhất kết nối tất cả các trục đường nội bộ của khu với đường ĐT.741 nên lưu lượng phương tiện giao thông trên đường N1 sẽ tăng cao khi khu nhà ở hình thành; Sở Giao thông vận tải đề nghị nghiên cứu, quy hoạch đường N1 với quy mô thống nhất toàn tuyến là 20m (mặt đường rộng 13m vỉa hè mỗi bên rộng 3m, dải phân cách giữa rộng 1m, tổng bề rộng nền 20m) nhằm đảm bảo an toàn giao thông và tạo trục cảnh quan cho khu nhà ở.

- Theo bản đồ quy hoạch giao thông, tại các vị trí đường cụt có bố trí phân quay đầu xe nhưng không thể hiện kích thước; Sở Giao thông vận tải lưu ý đơn vị tư vấn rà soát, thiết kế phân quay đầu xe theo theo Điểm 3, Mục 2.2.1 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-4:2016/BXD.

- Về đầu nối giao thông: Hệ thống đường nội bộ của khu nhà ở đầu nối vào đường ĐT.741 thông qua đường N1, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Sở Giao thông vận tải để được hướng dẫn thủ tục liên quan đến vị trí đầu nối.

3. Về hệ thống thoát nước:

Theo hồ sơ quy hoạch, nước mưa và nước thải (sử dụng hệ thống công riêng và sau khi xử lý đạt chuẩn) được thu gom, xả ra mương đất hiện hữu tiếp giáp ở phía Tây Nam; Sở Giao thông vận tải đề nghị cơ quan thẩm định lưu ý hạ lưu và khả năng tiếp nhận lưu lượng thoát nước của mương đất này để có giải pháp xử lý phù hợp (cải tạo mương, gia cố mương, đề xuất hướng thoát nước khác,...) nhằm đảm bảo thoát nước khi khu nhà ở đi vào hoạt động.

Mặt khác, theo thuyết minh hiện trạng hướng thoát nước của địa hình tự nhiên là từ Đông Bắc về Tây Nam; Sở Giao thông vận tải lưu ý tư vấn thiết kế nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý thoát nước ngoài khu phần tiếp giữa khu quy hoạch với đất người dân xung quanh nhằm đảm bảo thoát nước theo địa hình tự nhiên, không gây ngập úng khu vực lân cận.

Trên đây là ý kiến của Sở Giao thông vận tải. / *nh*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, QLCL, D. *nh*



Nguyễn Anh Minh