

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 968 /QĐ - UBND

Tân Uyên, ngày 11 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An,
phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/01/2013;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng kèm theo QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 2462/UBND-KTN ngày 28/5/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh An đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Minh An;

Căn cứ Văn bản số 203/SXD-QHKT ngày 14/01/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 331/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An;

Căn cứ Văn bản số 159/SGTVT-QLCL ngày 15/01/2020 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 55/SCT-KHTCTH ngày 10/01/2020 của Sở Công Thương về việc góp ý chuyên môn đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên;

Căn cứ Văn bản số 35/SNN-XDCT ngày 07/01/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc góp ý Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh;

Xét Báo cáo số 46/BC-QLĐT ngày 10/3/2020, Tờ trình số 30/TTr-QLĐT ngày 10/3/2020 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án và Chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu nhà ở Minh An.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh An.
- Địa điểm xây dựng: Phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trường Lũy.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu quy hoạch

- Vị trí: Phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Ranh giới khu quy hoạch có tứ cận tiếp giáp như sau:
 - + Bắc giáp: Đất dân.
 - + Nam giáp: Đất dân và đất nhà xưởng.
 - + Đông giáp: Đường TPK-37 (đường điện 220kV).
 - + Tây giáp: Đất dân.
- Quy mô: Diện tích quy hoạch khoảng 38.077,5m².

3. Mục tiêu

3.1 Mục tiêu phát triển đô thị

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 với Quy hoạch phân khu phường Tân Phước Khánh. 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.

3.2 Mục tiêu cụ thể:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Phước Khánh.
- Xây dựng khu ở theo hướng hiện đại, đồng bộ công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định hiện hành.
- Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Phước Khánh. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan môi trường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, điều kiện sống, tạo môi trường sống ổn định cho người dân trong khu vực, phù hợp với quy hoạch; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo diện mạo kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại trong khu vực.
- Rà soát khớp nối các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư và làm căn cứ pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. 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.

5. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD về việc Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Các chỉ tiêu được áp dụng theo tiêu chí đô thị loại II, với các chỉ tiêu cơ bản sau:

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến áp dụng cho khu đất quy hoạch: 38.077,6m² (100%) như sau:

- Đất ở: Khoảng 35-45%.
- Đất giáo dục: Khoảng 1-3%.
- Đất dịch vụ thương mại: Khoảng 4-7%.
- Đất cây xanh: Khoảng 2-5%.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 2-5%.
- Đất giao thông: Khoảng 35-50%.
- Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 1,5\text{m}^2/\text{người}$;
- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-to): $\leq 60\%$.
- Tầng cao xây dựng nhà ở: ≤ 03 tầng.
- Tầng cao xây dựng trường mầm non: ≤ 02 tầng.
- Chiều cao xây dựng nhà liên kề: $\leq 14\text{m}$.
- Chiều cao xây dựng trường mầm non: $\leq 12\text{m}$.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: $K \leq 1,4$ lần.

6. Dự báo quy mô và chỉ tiêu đất đai các khu chức năng quy hoạch

6.1 Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến:

Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 60\%$.

Tỷ lệ đất nhà ở xã hội $\geq 20\%$ tổng diện tích đất ở.

Chỉ tiêu: $\geq 17,49\text{m}^2/\text{người}$.

Mật độ xây dựng: nhà ở xã hội, nhà ở thương mại áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCVN 01: 2008/BXD, Bảng 2.6: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của thửa đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...).

Tầng cao tối đa nhà ở xã hội: 02 tầng, nhà ở thương mại 03 tầng.

Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

*** Khu giáo dục là công trình nhóm trẻ:**

Chỉ tiêu: $\geq 0,7\text{m}^2/\text{người}$.

Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

Tầng cao tối đa: 2 tầng

Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

*** Khu dịch vụ thương mại:**

Chỉ tiêu: $\geq 2,73\text{m}^2/\text{người}$.

Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$;

Tầng cao tối đa: 3 tầng

Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

6.2 Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

*** Giao thông**

- Diện tích đất giao thông trên dân số: $\geq 21,69\text{m}^2/\text{người}$.

- Cao độ nền: Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền toàn khu vực. Tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng và đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không gây ngập úng cục bộ và tuân thủ kiến trúc cảnh quan của

toàn khu.

- Cao độ nền: Không chế theo cao độ các tuyến giao thông đối ngoại của khu quy hoạch, cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, cân bằng đào đắp tại chỗ, tránh phá vỡ địa hình và cảnh quan khu vực.

*** Cấp nước**

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 l/ng-ng-đ.

- Cấp nước chữa cháy: 10 l/s/đám cháy.

- Tỷ lệ dân số được sử dụng nước sạch: 100%.

*** Thoát nước mưa:**

- Mật độ đường cống thoát nước mưa chính: $3,5 \div \geq 4,0 \text{ km/km}^2$.

- Nước mưa của Khu nhà ở Minh An được thu gom bằng hệ thống cống và hố ga, toàn bộ nước mưa sau khi thu gom sẽ được dẫn dọc theo đường TPK-37 về phía Đông Bắc đi qua đường hẻm bê tông hiện hữu để đầu nối vào tuyến cống thoát nước D800 ngoài đường ĐH.402 cách khu quy hoạch khoảng 350m.

*** Thoát nước bẩn và xử lý chất thải rắn**

- Thoát nước bẩn sinh hoạt: 150 l/ng-ng-đ.

- Rác thải: 1,0 kg/người-ngđ.

- Tỷ lệ thu gom: 100%.

- Nước thải của Khu nhà ở Minh An sau khi thu gom được dẫn theo tuyến cống thoát nước thải D300-D400 được chủ đầu tư xây mới trên lòng đường TPK 37 và đường Bình Chuẩn 62 để đầu nối vào tuyến cống thu gom nước thải đô thị D400 ngoài đường ĐT 743 cách dự án 970m.

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom được xử lý cục bộ trong từng công trình.

*** Cấp điện**

- Cấp điện sinh hoạt: 3 Kw/hộ.

- Cấp điện giao thông: 20 Kw/km.

*** Thông tin liên lạc**

Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 1 thuê bao/căn.

*** Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Sàng lọc môi trường, xác định phạm vi. Đánh giá môi trường chiến lược, phân tích đánh giá hiện trạng.

- Đánh giá môi trường chiến lược, đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực.

- Xây dựng chương trình quản lý, giám sát môi trường.

7. Các yêu cầu về không gian, kiến trúc công trình:

- Diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu nêu ở Điều 10, 11, 12, 13, 14 của

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng, như sau:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình.

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông.

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

8. Thành phần hồ sơ:

- Nhiệm vụ quy hoạch:

+ Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

+ Các bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ Quy hoạch phân khu hoạch quy hoạch chung đô thị; Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500.

- Đồ án quy hoạch:

+ Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch xây dựng.

+ Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/2.000 - 1/5.000;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, 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;

+ Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

- Đĩa CD chứa các file bản vẽ, thuyết minh và các hồ sơ liên quan.

Điều 2: Sau khi nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên – Môi trường, Chủ tịch UBND phường Tân Phước Khánh, Chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /s/

Nơi nhận

- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, (D).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hồng Tươi

20/11/2014

