

Số: 668 /QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 12 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc, xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo kết quả thẩm định số 24/KQTD-QLĐT ngày 12 tháng 4 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc của Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc, xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau đây:

I. Tên dự án: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc.

II. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc.

III. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa.

IV. Địa điểm: Xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung nhiệm vụ:

1. Phạm vi ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch:



- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc tại thửa số 209 thuộc tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Phạm vi, ranh giới

+ Phía Đông: Giáp đường đất 3,4m, bên kia đường là đất trồng cây cao su.

+ Phía Tây: Giáp đường DH 619.

+ Phía Nam: Giáp đường DH 619.

+Phía Bắc: Giáp đất dân.

- Quy mô

+ Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là: 88.762,1m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 82.978,5m². Diện tích đất thuộc hành lang lộ giới là 5.783,6m².

+ Quy mô dân số dự kiến: 1.695 người.

2. Mục tiêu của đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Long Nguyên.

- 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 nông thôn mới xã Long Nguyên. 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 cảnh quan 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.

3. Tính chất khu quy hoạch

Tính chất của khu nhà ở Tài Lộc là khu nhà ở xây dựng mới 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 nông thôn mới của xã Long Nguyên.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đề xuất

ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Loại đất	Diện tích - ha	Tỉ lệ
1	Đất ở	3,73-4,56	45-55%
2	Đất công cộng	0,41-0,58	5-7%
3	Đất cây xanh	0,25-0,41	3-5%
5	Đất kỹ thuật	0,25-0,41	3-5%
4	Đất giao thông	2,49-2,90	30-35%
6	Tổng đất hữu dụng	8,30	100%
7	Đất hành lang an toàn đường bộ	0,58	
8	Tổng diện tích khu quy hoạch	8,88	

b) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

* Khu ở:

- Diện tích đất ở khoảng 3,73-4,56ha chiếm tỉ lệ từ 45-55%. Loại hình nhà ở là nhà liên kế và nhà chung cư. Diện tích lô đất nhà ở có diện tích trung bình từ 60-100m² phù hợp với khả năng tài chính của số đông người lao động trong khu. Chiều ngang lô đất $\geq 5m$.

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không dành quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội do khu vực đầu tư dự án chưa phải là đô thị từ loại 3 trở lên và không thuộc khu vực quy hoạch là đô thị loại 3 trở lên (quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

Đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình nhà ở:

- Nhà ở liên kế

+ Chỉ tiêu: $\geq 25 m^2$ đất ở/người.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 96\%$ (theo QCVN 01:2008/BXD).

+ Hệ số sử dụng đất: 3 lần

+ Tầng cao: 1-3 tầng.

+ Chiều cao tối đa: 12m

+ Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

- Nhà ở chung cư

+ Chỉ tiêu: 25-70 m² sàn sử dụng căn hộ/người.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 60\%$.

+ Hệ số sử dụng đất : ≤ 4 lần.

+ Tầng cao: 5 tầng trên mặt đất.

+ Chiều cao tối đa: 22m.

+ Tầng hầm: Có tầng hầm theo tiêu chuẩn thiết kế.

* Đất công trình công cộng: Diện tích công trình công cộng từ 0,41-0,58ha, tỷ lệ từ 5-7%, gồm các công trình trường học 1 và trường học 2. Tổng quy mô phục vụ khoảng 300-350 em.

- + Tầng cao công trình: 2-3 tầng.
- + Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.
- + Chiều cao tối đa: 12m.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

* Công viên cây xanh

- + Chỉ tiêu cây xanh: $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Công viên cây xanh: MĐXD 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng. Chiều cao tối đa 5m. Hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

* Công trình hạ tầng kỹ thuật

- + Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.
- + Tầng cao: 1 tầng.
- + Chiều cao tối đa: 4m.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

c) Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch căn cứ theo các quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Giao thông:
 - + Diện tích đất giao thông trên dân số: 12-18 $\text{m}^2/\text{người}$.
 - + Mật độ đường: $>11 \text{ km}/\text{km}^2$.
 - + Tỷ lệ đất giao thông: 30-35%.
- Cấp nước:
 - + Nước cho nhu cầu sinh hoạt trong khu ở 150-180 lít/người/ngày đêm.
 - + Nước rửa đường: 0,5 lít/ m^2 /ngày.đêm.
 - + Nước tưới cây: 4 lít/ m^2 /ngày.đêm.
 - + Nước PCCC Q: 10 lít/s cho mỗi đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời = 1.
 - + Nước tổn thất và các nhu cầu khác: 10% Qsh.
- Thoát nước mưa:
 - + Mật độ đường công thoát nước mưa chính: $3,5 \div \geq 4,0 \text{ km}/\text{km}^2$.
- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 100\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

+ Có trạm xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho khu quy hoạch.

- Cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt 3-4 kW/hộ.

+ Cây xanh dịch vụ: 15 kW/ha.

+ Kỹ thuật đầu mối: 100 kW/ha.

+ Dịch vụ công cộng: 100 kW/ha.

+ Điện chiếu sáng giao thông một phía: 7,5 kW/ha.;

+ Điện kho tàng, bến bãi: 100 kW/ha.

- Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%.

- Thông tin liên lạc: Số thuê bao bình quân 1 thuê bao/hộ.

- Chất thải rắn:

+ Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: 1 kg/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: Do đây là khu vực nông thôn nên trong đồ án chọn giải pháp đi nổi để thuận tiện kết nối với khu vực xung quanh và thuận tiện trong công tác vận hành, bảo trì sửa chữa khi bàn giao hạ tầng cho địa phương.

Tổng hợp so sánh các chỉ tiêu quy hoạch

CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU QUY HOẠCH					
STT	Loại chỉ tiêu		Dvt	Chỉ tiêu QH	QCVN 01:2008
A	Chỉ tiêu sử dụng đất				
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu		m ² /người	52,4	
	Chỉ tiêu sử dụng đất ở		m ² /người	25,5	8-50
	Đất giáo dục		m ² /người	2,7	$\geq 2,7$
	Đất cây xanh		m ² /người	2,0	≥ 2
	Đất giao thông		m ² /người	16,7	
B	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu				
	Dân số toàn khu		người	1.695	
	Mật độ xây dựng toàn khu			42,27%	60
	Hệ số sử dụng đất toàn khu		lần	1,55	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	5	
		Tối thiểu	tầng	1	
Chiều cao xây dựng tối đa		m	22		
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
	Chỉ tiêu cấp nước		l/ng/ngày	150	≥ 100

CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU QUY HOẠCH				
STT	Loại chỉ tiêu	Đvt	Chỉ tiêu QH	QCVN 01:2008
	Chỉ tiêu thoát nước	% nước cấp sh	100%	≥ 80%
	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/hộ/ngđ	3-4	3-5
	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	Kg/ng/ngày	1	≥ 0.8

5. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Tổng hợp, phân tích đánh giá hiện trạng kiến trúc, sử dụng đất, dân số, nhà ở, giao thông, môi trường xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc của các khu dân cư hiện trạng.

- Phân tích đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch làm cơ sở lập đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Đề xuất quy hoạch sử dụng đất; xác định các 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 và trục đường đảm bảo theo các quy định, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan không gian

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo cảnh quan không gian hài hòa với khu vực dân cư hiện có, phù hợp với cảnh quan khu vực;

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố trong khu vực quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định lưu vực thoát nước mưa, từ đó đưa ra giải pháp thoát nước phù hợp. Có giải pháp đầu nối và xử lý thoát nước với hệ thống thoát nước trong khu vực các quy hoạch lân cận.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường; xác định mặt cắt các tuyến đường theo các dự án, quy hoạch đã được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông khu vực.

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu, nhu cầu và nguồn cấp nước; xác định giải pháp cấp nước về công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp nước cho khu vực. Xác định vị trí các họng cấp nước cứu hỏa.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định chỉ tiêu về cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, xác định nguồn điện vị trí, quy mô các trạm biến áp; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Thoát nước thải: Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới hệ thống thoát nước thải và các thông số kỹ thuật.

- Thông tin liên lạc: Xác định chỉ tiêu về thông tin liên lạc, tính toán nhu cầu sử dụng thuê bao, xác định nguồn cấp và mạng lưới cấp.

e) Đánh giá tác động môi trường

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có).

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư khi triển khai thực hiện quy hoạch.

g) Thiết kế kiến trúc cảnh quan: Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị. Trong đó: xác định tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc. Thiết kế mẫu nhà tiêu biểu.

6. Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư

Các hạng mục ưu tiên đầu tư theo thứ tự sau:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch.

- Xây dựng công viên cây xanh.

- Xây dựng nhà ở liên kế để chuyển nhượng.

- Xây dựng trường học 1.

- Xây dựng nhà ở chung cư.

Hồ sơ sản phẩm: Theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Bản vẽ:

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500;

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

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch phân lô, tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch 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, tỷ lệ 1/500.
- Các thuyết minh, văn bản.
- Thuyết minh quy hoạch chi tiết 1/500.
- Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
- Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ Quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo Quy hoạch.
- Pháp lý liên quan.
- Dự toán kinh phí

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị ban hành theo Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Nguyên tắc chung:

- Trong các bản vẽ cần thể hiện 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 theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc có trách nhiệm phối hợp cùng đơn vị tư vấn, thiết kế cung cấp số liệu, tài liệu ..., phục vụ việc lập, trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng, ban có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Nguyên, Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / 9/

Nơi nhận:

- Các Sở: XD, TNMT, GTVT;
- TT. HU; TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT. ✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Khắc Tri