



ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO

Số: 72/QĐ-UBND

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

Phú Giáo, ngày 18 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
Phường Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/05/2015; 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 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 28/11/2018;

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 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 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 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận

nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần tập đoàn Phương Trường An được thực hiện dự án Khu nhà ở Phương Trường An 6;

Căn cứ Quyết định số 986/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ/UBND ngày 14/03/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;

Xét Báo cáo số 39/BC-QLĐT ngày 14/03/2022 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tổng hợp ý kiến ủy viên Ủy ban nhân dân huyện về nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An thị trấn Phước Vĩnh; Kết quả Thẩm định số 44/KQTD-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6.

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tại Tờ trình số 11/TTr-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Trường An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh.

4. Vị trí, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch

- Khu đất lập quy hoạch có diện tích 419.809,1m², tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân và mương nước.

+ Phía Nam giáp đất dân.

+ Phía Đông giáp đất dân và mương nước.

+ Phía Tây giáp đường ĐT.741 và đất dân.

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 419.809,1m².

5. 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 trên địa bàn huyện và các khu vực lân cận

6. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

6.1. Về dân số

- Dân số khu vực quy hoạch: 6.991 người.
- Các chỉ tiêu đất đai: Đất ở 30,0m²/người; Đất giáo dục 1,25m²/người; Đất trạm y tế 0,10m²/người; Đất thương mại dịch vụ 0,58m²/người; Đất Trung tâm Văn hóa-Thể thao 0,89m²/người; Đất cây xanh 2,02m²/người; Đất giao thông 19,64m²/người.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 120 l/người/ngày.đêm, thoát nước thải sinh hoạt 100% nước cấp, Cấp điện đất ở: 4kW/căn hộ, cây xanh: 30kW/ha, giáo dục: 0,15 kW/trẻ, Trạm y tế, Thương mại dịch vụ, Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 30W/m² sàn, cây xanh: 30kW/ha, trạm xử lý nước thải: 350kW/ha; Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%; Thông tin liên lạc: 01 thuê bao/hộ, đất giáo dục: 10(th.bao/trường), đất Trạm y tế, Thương mại dịch vụ, Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 1(th.bao/200m²sàn). Chỉ tiêu rác thải ≥ 0,9 kg/người/ngày.đêm.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Diện tích 209.685,5m², chiếm tỷ lệ 49,95% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất giáo dục: Diện tích 8.749,4m², chiếm tỷ lệ 2,08% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất trạm y tế: Diện tích 704,1m², chiếm tỷ lệ 0,17% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 4.042,7m², chiếm tỷ lệ 0,96% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất trung tâm văn hóa-Thể thao: Diện tích 6.195,1m², chiếm tỷ lệ 1,48% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất cây xanh: Diện tích 14.095,0m², chiếm tỷ lệ 3,36% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất cây xanh cách ly: Diện tích 2.320,8m², chiếm tỷ lệ 0,55% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 20.995,2m², chiếm tỷ lệ 5,00% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất mặt nước: Diện tích 4.245,9m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất hành lang an toàn đường bộ: Diện tích 2.762,7m², chiếm tỷ lệ 0,66% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất hành lang an toàn đường điện: Diện tích 8.700,7m², chiếm tỷ lệ 2,07% diện tích khu đất quy hoạch.
- Đất giao thông: Diện tích 137.315,3 m², chiếm tỷ lệ 32,71% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng 1: Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HỆ SỐ SDD (lần)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XD (tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)				
1	Đất ở (Kinh doanh)	209.685,5	2.760	6.991	30,00	≤ 3,0	≤ 100	2-3	49,95

2	Đất giáo dục (kinh doanh)	8.749,4			1,25				2,08
2.1	Trường mầm non	4.200,5				$\leq 0,8$	≤ 40	≤ 2	
2.2	Trường tiểu học	4.548,9				$\leq 1,2$	≤ 40	≤ 3	
3	Đất trạm y tế (kinh doanh)	704,1			0,10	$\leq 0,8$	≤ 40	≤ 2	0,17
4	Đất thương mại dịch vụ (kinh doanh)	4.042,7			0,58	$\leq 0,4$	≤ 40	1	0,96
5	Đất TT văn hóa - Thể thao (kinh doanh)	6.195,1			0,89	$\leq 0,4$	≤ 40	1	1,48
6	Đất cây xanh (không kd)	14.095,0			2,02				3,36
6.1	Cây xanh tập trung	8.706,3				$\leq 0,05$	≤ 5	1	
6.2	Cây xanh phát tán	5.388,7							
7	Đất cây xanh cách ly (không kd)	2.320,8							0,55
8	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kd)	20.995,2							5,00
8.1	Hành lang kỹ thuật sau nhà	19.844,3							
8.2	Trạm xử lý nước thải	907,0				$\leq 0,4$	≤ 40	1	
8.3	Điểm tập trung rác	50,0							
8.4	Trạm điện	126,0							
8.4	Trạm BTS	67,9							
9	Đất mặt nước (mương nước - không kd)	4.242,6							1,01
10	Đất HLAT đường bộ (không kd)	2.762,7							0,66
11	Đất HLAT đường điện (không kd)	8.700,7							2,07
12	Đất giao thông (không kd)	137.315,3			19,64				32,71
	TỔNG CỘNG	419.809,1	2.760	6.991	60,05	$\leq 1,53$	$\leq 52,0$	$\leq 3,0$	100

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch

7.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch

- Trục đối ngoại: gồm trục đường ĐT.741 lộ giới 54m và trục đường định hướng cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành lộ giới 100m là hai tuyến kết nối chính với các khu vực lân cận.

- Trục đối nội: Trên cơ sở trục đường đối ngoại, mạng lưới đường nội bộ của khu nhà ở được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thống suốt đảm bảo lưu thông của người dân trong khu. Trong đó, trục đường N3 lộ giới 20m và trục đường N1B lộ giới 15m là hai trục kết nối chính và đường D5 là trục cảnh quan của khu vực lập quy hoạch.

7.2. Các công trình công cộng

- Công trình giáo dục: Có diện tích 8.749,4 m², đảm nhận vai trò phục vụ cho nhu cầu giáo dục trong khu đất quy hoạch; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 3 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,8 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 3m; Cao độ nền: $\geq +0,15$ m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: 3,0m \leq chiều cao thông thủy $\leq 4,0$ m; Cao độ tầng mái: $\leq 3,0$ m tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.