

Số: 536 /QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 21 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Đức Phát 3, thị trấn Lai Uyên,
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 13/KQTD-QLĐT ngày 06 tháng 3 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đức Phát 3 của Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát, xã Lai Uyên, 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 Đức Phát 3.

II. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát.

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

IV. Địa điểm: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung nhiệm vụ:

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

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Đức Phát 3 tại thửa đất số 29 và thửa đất số 2444 thuộc tờ bản đồ số 41, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

b) Phạm vi, ranh giới

- Phía Bắc: Giáp đường đất rộng khoảng 6m dẫn ra Quốc Lộ 13, cách Quốc lộ 13 khoảng 1.400m.

- Phía Tây: Giáp đường đất 4m và đường điện 220KV.

- Phía Nam: Giáp đất dân.

- Phía Đông: Giáp đất dân.

c) Quy mô

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 305.351,2m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 296.148,8m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 8.456,4m². Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện là 746m².

Quy mô dân số dự kiến: 5.127 người.

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

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng.

- 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 chung đô thị thị trấn Lai Uyên. 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 Đức Phát 3 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 thị trấn Lai Uyên.

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	14,8-17,8	50-60%
2	Đất công cộng	1,8-2,7	6-9%
3	Đất cây xanh	0,9-1,5	3-5%
4	Đất giao thông	8,9-11,8	30-40%
5	Đất kỹ thuật	0,9-1,5	3-5%
6	Tổng đất hữu dụng	29,61	100%
7	Đất HLAT đường bộ	0,85	
8	Đất hành lang bảo vệ đường điện	0,07	
9	Tổng diện tích khu quy hoạch	30,54	

b) Các khu chức năng dự kiến

- Khu ở là nhà liên kế.
- Khu Công trình công cộng gồm: trường học, y tế, thương mại dịch vụ.
- Công viên cây xanh.
- Đất kỹ thuật.
- Đất giao thông.

c) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

* Khu ở:

- Diện tích đất ở khoảng 14,8 - 17,8ha chiếm tỷ lệ từ 50-60%. Loại hình nhà ở là nhà liên kế.

- Nhà ở liên kế có diện tích từ 69,1 - 269,6m², chiều ngang lô đất $\geq 5m$, xây dựng 1-3 tầng phù hợp với khả năng tài chính của số đông người lao động trong khu vực.

Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội do khu vực đầu tư dự án chưa phải là đô thị 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: $25 \div \leq 35 m^2$ đất ở/người.
- + Mật độ xây dựng: $\leq 93\%$ (theo QCVN 01:2008/BXD).
- + Hệ số sử dụng đất: 3 lần.
- + Tầng cao: 1-3 tầng.
- + Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

* Đất công trình công cộng: Diện tích công trình công cộng từ 1,8 - 2,7ha, tỉ lệ từ 6-9%, gồm các công trình thương mại dịch vụ, trường học, y tế.

- Công trình thương mại dịch vụ: diện tích khoảng 0,23ha. Quy mô phục vụ khoảng 2.703m² sàn.

- + Tầng cao công trình: 1-3 tầng.
- + Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- + Mật độ xây dựng: ≤ 40%
- + Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Công trình trường học: Gồm 03 trường học, tổng diện tích khoảng 1,44ha. Tổng quy mô phục vụ khoảng 900 - 1.000 học sinh.

Tầng cao công trình: Trường học 1 (dự kiến là Trường Mầm non) xây dựng 2-3 tầng; Trường học 2,3 (dự kiến là Trường Tiểu học, THCS) xây dựng 2-5 tầng.

- + Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- + Mật độ xây dựng: ≤ 40%
- + Hệ số sử dụng đất:
- + Trường học 1: 1,2 lần.
- + Trường học 2, 3: 2 lần.

- Công trình Y tế: Công trình Y tế trong khu ở là Trung tâm Y tế diện tích khoảng 0,28ha, quy mô phục vụ khoảng 28 giường.

- + Tầng cao công trình: 2-5 tầng.
- + Tầng hầm: Được xây dựng tối đa 1 tầng hầm.
- + Mật độ xây dựng: ≤ 40%
- + Hệ số sử dụng đất: 2 lần.

* Công viên cây xanh

- Chi tiêu cây xanh: ≥ 2 m²/người;

- Công viên cây xanh: MĐXD 25%; tầng cao xây dựng 1-2 tầng. Chiều cao tối đa 10m. Hệ số sử dụng đất 0,5 lần.

- Công viên cây xanh còn lại: MĐXD 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng. Chiều cao tối đa 05m. Hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

* Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng: ≤ 80%;
- Tầng cao: 1 tầng.

d) Các chi 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: $10 \div \geq 20 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Mật độ đường: $> 11 \text{ km/km}^2$.
 - + Tỷ lệ đất giao thông: 30-40%.
- Cấp nước:
 - + Nước cho nhu cầu sinh hoạt trong khu ở $150\text{lít/người/ngày.đêm}$.
 - + Nước rửa đường: $0,5\text{lít/m}^2/\text{ngày đêm}$.
 - + Nước tưới cây: $4\text{lít/m}^2/\text{ngày đêm}$.
 - + Nước PCCC Q: 15lít/s cho mỗi đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời = 1.
 - + Nước tổn thất và các nhu cầu khác: $10\% \text{ Qsh}$.
- Thoát nước mưa
 - + Mật độ đường cống thoát nước mưa chính: $3,5 \div \geq 4,0 \text{ km/km}^2$.
- 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 $3-5 \text{ kw/hộ}$.
 - + Cây xanh dịch vụ: 15KW/ha .
 - + Kỹ thuật đầu mối: 100KW/ha .
 - + Dịch vụ công cộng: 100KW/ha .
 - + Điện chiếu sáng giao thông một phía: $7,5\text{KW/ha}$.
 - + Điện kho tàng, bến bãi: 100KW/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: $1 \text{ kg/người/ngày.đêm}$.
 - + Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.
 - Tỷ lệ ngấm hóa trong khu vực quy hoạch: 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.

e. Tổng hợp so sánh các chỉ tiêu quy hoạch

CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU QUY HOẠCH					
STT	Loại chỉ tiêu	Đvt	Chỉ tiêu QH	QCVN 01:2008	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất				
	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	59,56		
	Chỉ tiêu sử dụng đất ở	m ² /người	30,39	8-50	
	Đất giáo dục	m ² /người	2,81	≥2,7	
	Đất cây xanh	m ² /người	2,08	≥2	
	Đất giao thông	m ² /người	19,30		
B	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu				
	Dân số toàn khu	người	5.127		
	Mật độ xây dựng toàn khu		46,35%	60	
	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	1,41		
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	5	
		Tối thiểu	tầng	1	
	Chiều cao xây dựng tối đa	m	20		
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
	Chỉ tiêu cấp nước	l/ng/ngày	150	≥ 100	
	Chỉ tiêu thoát nước	% nước cấp sh	100%	≥ 80%	
	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/hộ/ngđ	3-5	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 trực 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.

e) 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 chi 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 hống cấp nước cứu hỏa.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định chi 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 chi tiêu về thông tin liên lạc, tính toán nhu cầu sử dụng thuê bao, xác định nguồn cấp và mạng lưới cáp.

g) 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, mùi (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.

h) 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 chuyên nhượng.
- Kêu gọi đầu tư công trình công cộng gồm: Thương mại dịch vụ, trường học, y tế.

7. Thành phần hồ sơ quy hoạch:

Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu theo tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch.

Hồ sơ đồ án quy hoạch

Bản vẽ:

- Bản đồ vị trí và môi liên hệ vùng; tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ ranh giới và phạm vi nghiên cứu; tỷ lệ 1/500.
- 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 và vệ sinh môi trường, 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.
- Địa 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 có liên quan.

8. 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, 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 TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát 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 thị trấn Lai Uyên, Giám đốc Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Chứng thực Bản Sao Đứng Với Bản Chính

Số chứng thực: 2621. Quyền số: 03. SCT/BS

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

Lê Cẩm Uyên