UỶ BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BẾN CÁT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 57 /QĐ-UBND	*Bến Cát, ngày 17 tháng 01 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn An Điền, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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

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

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

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

Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 về 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 về việc 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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Bến Cát;

Xét Tờ trình số 02/TTr-QLĐT ngày 10/01/2019 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn An Điền, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn An Điền, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Chủ đầu tư quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

3. Đơn vị tư vấn lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch: Công ty TNHH MTV Thiết kế - Xây dựng Hà Đồ.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết:

+ Vị trí và tứ cận khu đất quy hoạch: Thực hiện theo Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

– Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh: 86.828,5 m^2.

5. Tính chất của dự án: Thực hiện theo Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

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

Thực hiện theo Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở nông thôn An Điền đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

a. Chỉ tiêu dân số dự kiến điều chỉnh: 1.652 người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất điều chỉnh:

– Đối với quỹ đất nhà ở xã hội: UBND tỉnh chấp thuận cho chủ đầu tư thực hiện theo Khoản 2 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 tại nội dung quy định: *"Nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn"* tại Công văn số 02/UBND-KTN ngày 03/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

– Các nội dung khác về chỉ tiêu sử dụng đất không thuộc nội dung điều chỉnh trên vẫn thực hiện theo Điểm b Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

c. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

– Cấp nước: Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥100 lít/người/ngày.đêm.

– Cấp điện: Nhà phố liên kế ≥3 tầng tối thiểu là 3 kW/hộ; ≤ 2 tầng tối thiểu là 2kW/hộ; Khu đất giáo dục: 0,2(kW/cháu); Trạm xử lý nước thải: 150kW/ha; Công viên cây xanh: 5 (kW/ha).

– Chất thải rắn: ≥0,9 kg/người/ngày.đêm; Tỷ lệ thu gom và xử lý: ≥90%.

– Các nội dung khác về chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật không thuộc nội dung điều chỉnh trên vẫn thực hiện theo Điểm c Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

7. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

a. Nội dung điều chỉnh chính:

– Bố trí khu đất công viên cây xanh phía Đông Bắc để phù hợp với hiện trạng điều kiện địa hình khu vực;

– Điều chỉnh chức năng khu đất giáo dục (theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt) sang đất ở; bố trí vị trí khu đất giáo dục mầm non sang phía Đông khu đất;

– Điều chỉnh vị trí đất trạm xử lý nước thải sang vị trí mới đảm bảo khoảng cách ly so với các khu ở.

– Hoán đổi vị trí giữa đất ở và đất cây xanh.

b. Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh:

– Đất giáo dục: Bố trí trường mầm non có tổng diện tích 2.471,71m² với tầng cao 1-2 tầng với mục đích sử dụng để kinh doanh.

– Đất ở có tổng diện tích 45.813,39m², với loại hình nhà ở liền kề.

– Đất nhà ở xã hội: UBND tỉnh chấp thuận cho chủ đầu tư thực hiện theo Khoản 2 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 tại nội dung quy định: "Nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn" tại Công văn số 02/UBND-KTN ngày 03/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

– Đất cây xanh có diện tích 3.103,65m², được bố trí đảm bảo khả năng tiếp cận đối với người dân trong khu nhà ở.

– Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 2.462,50m², trong đó: Đất hành lang kỹ thuật sau các dãy nhà có diện tích 2.263,25m² và trạm xử lý nước thải có diện tích 199,25m².

– Đất giao thông có diện tích 25.041,12m², được thiết kế dạng bàn cờ.

– Đất cây xanh cách ly: Đất cây xanh cách ly nhà máy có diện tích 1.954,32m²; đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải có diện tích 888,36m².

Bảng Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

TT	Loại đất	Quy hoạch sử dụng đất				
		Diện tích (m²)	Số thửa	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m²/người)	Tỷ lệ (%)
A	**Đất dân dụng**	**81.735,05**		**1.652**	**49,48**	**94,13**
1	**Đất ở**	**45.813,39**	**413**	**1.652**	**27,73**	**52,76**
a	Đất ở liền kề thương mại	45.813,39	413	1.652		52,76
b	Đất nhà ở xã hội	-				-

2	**Đất giáo dục**	**2.471,71**			**1,50**	**2,85**
3	**Đất cây xanh**	**3.103,65**			**1,88**	**3,57**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**2.462,50**			**1,49**	**2,84**
a	Hành lang kỹ thuật	2.263,25				2,61
b	Trạm xử lý nước thải	199,25				0,23
5	**Đất cây xanh cách ly nhà máy**	**1.954,32**				**2,25**
6	**Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải**	**888,36**				**1,02**
7	**Đất giao thông**	**25.041,12**			**15,16**	**28,84**
B	**Đất ngoài dân dụng**	**5.093,45**				**5,87**
1	Đất hành lang bảo vệ đường	0				0
2	Đất hành lang bảo vệ đường điện	3.264,48				3,76
3	Đất hành lang bảo vệ mương nước	1.380,68				1,59
4	Đất hành làng bảo vệ mép vực	448,29				0,52
	Tổng	**86.828,50**	**413**	**1.652**	**52,56**	**100**

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất điều chỉnh:

- Đất ở: đối với nhà phố liền kề, khoảng lùi xây dựng: 0 – 5m.
- Công trình điểm nhấn: Trường mầm non có mặt tiền giáp với đường N4.
- Các nội dung khác về giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và chỉ tiêu sử dụng đất cho từng lô đất điều chỉnh không thuộc nội dung điều chỉnh trên vẫn thực hiện theo Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

9. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

9.1.Quy hoạch giao thông điều chỉnh:

Giao thông đối nội: Đường D2 (đoạn từ đường N2 đến đường N5) có mặt cắt 2-2, đường D2 (đoạn từ đường ĐH 606 đến đường N2) có mặt cắt 3-3, đường D3 có mặt cắt 4-4; đường N4 (đoạn đi qua trường mầm non) có mặt cắt 2a-2a, đường N1 có mặt cắt 5-5, các tuyến đường còn lại D4, N2, N3, N4, N5 có mặt cắt 2-2.

Bảng thống kê giao thông điều chỉnh

TT	Tên đường	Mặt cắt	Vỉa hè Trái (m)	Lòng đường (m)	Vỉa hè Phải (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)		Chiều dài (m)
							Trái	Phải	
1	Đường D1	1-1	3,00	9,00	3,00	15,00	2,00	2,00	372,56
2	Đường D2 (đoạn từ đường N2 đến đường N5)	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	235,99
3	Đường D2(đoạn	3-3	3,00	7,00	3,00~4,7	13,00~14,7	0,00	0,00	131,00

	từ đường ĐH 606 đến đường N2)				2	2			
4	Đường D3	4-4	3,00	7,00	1,30~5,80	11,30~15,80	0,00	0,00	98,95
5	Đường D4	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	190,15
7	Đường N1	5-5	0,40~3,00	7,00	3,00	10,40~13,00	0,00	0,00	124,97
8	Đường N2	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	291,67
9	Đường N3	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	107,00
10	Đường N4	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	159,05
11	Đường N4 (đoạn đi qua trường mầm non)	2a-2a	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	6,00	53,27
12	Đường N5	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00	160,32
Tổng chiều dài đường giao thông									**1.924,92**
Tổng diện tích vỉa hè (m^2)									**10.267,48**
Tổng diện tích lòng đường (m^2)									**14.773,64**
Tổng diện tích giao thông (m^2)									**25.041,12**

9.2.Quy hoạch san nền điều chỉnh: Phương án san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Tây Nam sang Đông Bắc, đồng thời việc san nền đảm bảo độ sâu chôn cống thoát nước mưa và thoát nước thải là nhỏ nhất tránh việc cống phải chảy ngược địa hình làm tăng độ sâu chôn cống và cân bằng khối lượng san lấp là thấp nhất. Khối lượng đất đào là 21.519,53m^3, khối lượng đất đắp là 31.814,29m^3. Khối lượng đất cần bù trừ đào đắp là 10.294,76m^3.

9.3.Quy hoạch thoát nước mưa điều chỉnh:

– Nguồn tiếp nhận: Tuyến cống D1000 xây mới thuộc công trình "tuyến thoát nước mưa phía Đông Bắc khu nhà ở nông thôn An Điền", sau đó đưa về đấu nối vào tuyến mương hở dọc đường ĐT748 cách khu quy hoạch 500m, chảy ra sông Thị Tính;

– Đường kính cống thoát nước mưa từ D400mm – D1000mm;

9.4.Quy hoạch cấp nước và PCCC điều chỉnh:

– Nhu cầu dùng nước: 387,96m^3.

– Mạng lưới đường ống: ống uPVC đường kính D50- D80-D100mm.

– Các nội dung khác về quy hoạch cấp nước và PCCC không thuộc nội dung điều chỉnh trên vẫn thực hiện theo Điểm d Khoản 9 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

9.5.Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn điều chỉnh:

– Lưu lượng nước thải: 208,68 m^3/ngày.đêm.

– Nguồn tiếp nhận: trạm xử lý nước thải tập trung của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường sẽ được đấu nối vào tuyến cống thoát nước mưa trên đường N5 của dự án.

– Mạng lưới thoát nước thải: nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình trước khi xả vào cống thoát nước thải, bố trí cống thoát nước thải ở giữa hành lang kỹ thuật sau nhà, cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200mm.

– Tổng khối lượng chất thải rắn: 1,49 tấn/ngày.

9.6.Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng điều chỉnh:

– Phụ tải điện toàn khu quy hoạch: 1.345,93 kVA.

– Mạng lưới: Lưới trung thế 22 KV được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè. Khu quy hoạch được cấp điện bởi 03 trạm biến áp 400 kVA 22/0,4kV và 1 trạm biến áp 160kVA 22/0,4kV, loại trạm giàn; Mạng lưới điện phân phối cho khu quy hoạch được bố trí theo dạng hình tia. Hệ thống điện hạ thế đi ngầm dưới vỉa hè; Mạng lưới chiếu sáng: bố trí dây dẫn ngầm dưới vỉa hè; trụ đèn được bố trí 1 bên đường với khoảng cách giữa các trụ từ 25m-35m.

9.7.Quy hoạch thông tin liên lạc điều chỉnh:

– Mạng lưới thông tin liên lạc khu vực quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật phía sau nhà.

– Thông tin di động: bố trí 1 trạm phát sóng BTS trong khu.

10. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Khoản 10 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

11. Các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch và nguồn lực thực hiện: Thực hiện theo Khoản 11 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

12. Danh mục các công trình đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch: Thực hiện theo Khoản 12 Điều 1 Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

13. Các vấn đề về tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

14. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh trên: Vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở nông thôn An Điền, xã An Điền đã được phê duyệt tại Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND thị xã Bến Cát.

15. Danh mục hồ sơ, bản vẽ phê duyệt kèm theo:

– Các bản vẽ: Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000; Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 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; Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500; Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc

cảnh quan, tỷ lệ 1/500; Bản vẽ thiết kế đô thị; 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 san nền, 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 sinh hoạt, tỷ lệ 1/500; Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500; Bản đồ quy hoạch cấp điện chiếu sáng, tỷ lệ 1/500; Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống, tỷ lệ 1/500; Bản đồ quy hoạch môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;

– Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở nông thôn An Điền.

– Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở nông thôn An Điền.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

– Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế - kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

– Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

– Thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường, thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

– Triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.

– Khi triển khai bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy…) phải được các cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định, phê duyệt và đính kèm các thỏa thuận về đấu nối theo quy định.

– Công bố, công khai quy hoạch điều chỉnh và triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định hiện hành, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500.

– Khi triển khai thiết kế kiến trúc các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

– Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

– Chủ đầu tư phải tiếp tục hoàn thiện các thủ tục về đất theo quy định.

– Chủ đầu tư báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.

– Chủ đầu tư phải tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở hiện hành.

2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

– Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết; cá nhân chủ trì thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắng và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cây của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế; những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

– Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã, 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 An Điền, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi và Giám đốc Công ty TNHH MTV Thiết kế - Xây dựng Hà Đồ chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:
- TT.Thị ủy;
- TT.HĐND thị xã;
- CT, các PCT thị xã;
- Như điều 4;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Huỳnh Thư Lập