Người ký: Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một
Cơ quan: Tỉnh Bình Dương
Thời gian ký: 11.12.2023 14:39:16 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số : 4644 /QĐ-UBND	*Bình Dương, ngày 08 tháng 12 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ, khu 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thi và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 3959/SXD-QHKT ngày 06/11/2023 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ;

Xét Tờ trình số 922/TTr-QLĐT ngày 29/11/2023 của Phòng Quản lý đô thị; Báo cáo thẩm định số 397/BC-QLĐT ngày 29/11/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ, khu 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 927/TB-UBND ngày 06/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về Ý kiến kết luận của bà Nguyễn Thu Cúc - Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp thành viên UBND thành phố Thủ Dầu Một lần thứ 41;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ, khu 1 tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Nội dung điều chỉnh

1.1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

- Đất nhà ở liên kế: điều chỉnh giảm diện tích từ 22.395,29m² thành 22.378,5m² *(giảm 16,79m²)*.

- Đất thương mại: điều chỉnh giảm diện tích từ 2.755,94m² thành 2.734,2m² *(giảm 21,74m²)*.

- Đất văn phòng khu phố: điều chỉnh tăng diện tích từ 485,41m² thành 488,7m² *(tăng 3,29m²)*.

- Đất cây xanh – hoa viên: điều chỉnh tăng diện tích từ 1.916,18m² thành 1.930,6m² *(tăng 14,42m²)*.

- Đất giao thông – hạ tầng: điều chỉnh giảm diện tích từ 18.151,33m² thành 17.841,29m² *(giảm 310,04m²)* là do chuyển đổi phần đất giao thông – hạ tầng phía sau dãy nhà thuộc lô LK-A thành đất hành lang kỹ thuật *(trước đây dự án tính là đất giao thông – hạ tầng)*.

- Đất hành lang kỹ thuật: điều chỉnh tăng diện tích từ 1.244,04m² thành 1.574,9m² *(tăng 330,86m²)*.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Loại đất	QĐ Số 5267/QĐ-UBND ngày 31/12/2014					Phương án điều chỉnh cục bộ						Chênh lệch
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	TC XD	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	MĐ XD (%)	TC XD	Tầng Hầm XD	Hệ số SDĐ (lần)	Diện tích (m²)
1	Đất ở nhà liên kế	22.395,29	39,82	65÷ 80	1 ÷ 3	0,7÷ 2,4	22.378,5	39,79	66,6÷ 96,5	≤ 3		2,0÷ 2,9	-16,79
2	Đất thương mại	2.755,94	4,90	40	2	0,8	2.734,2	4,86	Nổi: ≤ 80 Hầm: ≤ 100	≤ 3	1	≤ 2,4	-21,74
3	Đất văn phòng khu phố	485,41	0,86	55	2	1,1	488,7	0,88	≤ 55	≤ 2		≤ 1,1	+3,29
4	Đất đình làng hiện hữu	9.291,36	16,52				9.291,36	16,52					0,00
5	Đất cây xanh - hoa viên	1.916,18	3,41				1.930,6	3,43	Nổi: ≤ 5 Hầm: ≤ 100	1	1	≤ 0,05	+14,42
6	Đất giao thông - hạ tầng	18.151,33	32,29				17.841,29	31,73					-310,04
7	Đất hành lang kỹ thuật	1.244,04	2,20				1.574,9	2,80					+330,86
	TỔNG CỘNG	**56.239,55**	**100**				**56.239,55**	**100**					**0,00**

Bảng cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số SDĐ (lần)	MĐ XD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Tầng hầm XD (tầng)	Khoảng lùi (m)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m^2)	Số lô	Dân số người	Chỉ tiêu (m^2/ng)						
1	Đất ở nhà liên kế	22.378,5	204	958	23,36	2,0÷2,9	66,6÷ 96,5	≤ 3		3,5	39,79
2	Đất thương mại	2.734,2			2,85	≤ 2,40	Nổi: ≤ 80	≤ 3		6,0	4,86
							Hầm: ≤ 100		1		
3	Đất văn phòng khu phố	488,7			0,51	≤ 1,10	≤ 55,0	≤ 2		3,5	0,87
4	Đất cây xanh - hoa viên	1.930,6			2,02	≤ 0,05	Nổi: ≤ 5	1		6,0	3,43
							Hầm: ≤ 100		1		
5	Đất đình làng hiện hữu	9.291,36									16,52
6	Đất hành lang kỹ thuật	1.574,9									2,80
7	Đất giao thông - hạ tầng	17.841,29			18,62						31,73
	Tổng cộng	**56.239,55**	**204**	**958**	**58,71**	**≤ 1,17**	**≤ 39,2**	**≤ 3,0**			**100**

1.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Thương mại: điều chỉnh tầng cao từ 02 tầng thành ≤ 03 tầng, mật độ xây dựng điều chỉnh từ 40% thành ≤ 80%; bổ sung tầng hầm xây dựng 01 tầng, mật độ xây dựng tầng hầm ≤ 100% (nhưng phải đảm bảo không vi phạm chỉ giới xây dựng);
- Văn phòng khu phố: tầng cao xây dựng điều chỉnh từ 02 tầng thành ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng điều chỉnh từ 55% thành ≤ 55%, hệ số sử dụng đất điều chỉnh từ 1,10 lần thành ≤ 1,10 lần.
- Cây xanh – hoa viên: điều chỉnh bổ sung tầng cao xây dựng 01 tầng, mật độ xây dựng ≤ 5%; tầng hầm xây dựng 01 tầng, mật độ xây dựng ≤ 100% (nhưng phải đảm bảo không vi phạm chỉ giới xây dựng).
- Nhà ở liên kế: điều chỉnh tầng cao xây dựng tất cả các lô đất nhà ở liên kế có tầng cao 01 tầng, 02 tầng, 03 tầng thành tầng cao ≤ 03 tầng.

Bảng thống kê chia lô

STT	Kí hiệu lô		Tên lô	Số lô	QĐ Số 5267/QĐ-UBND ngày 31/12/2014		Phương án điều chỉnh cục bộ	
					Mật độ xây dựng thuần (%)	Diện tích 1 lô (m^2)	Mật độ xây dựng thuần theo QCVN 01:2021/BXD (%)	Diện tích 1 lô (m^2)
1	LK-A		1 ÷ 39	39	80	100,00	90,0	100,0
			40	1	67	232,60	66,6	234,4
2	LK-B	B1	1	1	74	164,39	77,1	164,4
			2 ÷ 13	12	80	100,62	89,9	100,6
		B2	1	1	68	214,07	68,6	213,7
			2 ÷ 12	11	80	100,62	89,9	100,6
		B3	1	1	74	157,50	78,5	157,6
			2 ÷ 5	4	80	100,00	90,0	100,0
			6	1	74	157,50	78,6	157,2
3	LK-C	C1	1	1	68	221,86	68,0	219,6
			2 ÷ 11	10	80	100,62	89,9	100,6
		C2	1	1	74	163,80	77,4	163,0
			2 ÷ 11	10	80	100,62	89,9	100,6
		C3	1	1	74	157,50	78,7	156,7
			2 ÷ 5	4	80	100,00	90,0	100,0
			6	1	74	157,50	78,6	156,9
4	LK-D	D1	1	1	71	187,21	72,5	187,7
			2 ÷ 9	8	80	100,00	90,0	100,0
			10	1	71	187,21	72,5	187,6
		D2	1	1	71	187,21	72,5	187,5
			2 ÷ 9	8	80	100,00	90,0	100,0
			10	1	71	187,21	72,8	186,1
5	LK-E	E1	1	1	72	179,72	74,1	179,5
			2 ÷ 9	8	87	96,25	93,7	96,3
			10	1	72	179,72	74,1	179,5
		E2	1	1	70	201,72	69,7	203,5
			2	1	80	106,45	88,7	106,4
			3	1	80	104,58	89,1	104,5
			4	1	80	103,13	89,5	102,7
			5	1	80	100,87	89,8	100,8
			6	1	80	99,05	91,3	98,7
			7	1	88	96,34	92,9	97,1
			8	1	88	95,30	94,8	95,2
			9	1	80	93,44	96,5	93,5
			10	1	74	168,00	76,5	167,6

6	LK-F	F1	1	1	65	234,51	66,6	234,0
			2 ÷ 10	9	80	100,00	90,0	100,0
		F2	1 ÷ 4	4	80	100,00	90,0	100,0
			5	1	80	100,00	87,8	111,1
			6	1	72	179,33	83,1	134,5
			7	1	80	100,00	86,3	118,5
			8	1	80	100,00	86,2	118,9
			9	1	80	100,00	86,3	118,7
		F3	1 ÷ 10	10	80	100,00	90,0	100,0
		F4	1	1	71	195,02	74,9	175,3
			2 ÷ 10	9	80	100,00	90,0	100,0
		F5	1 ÷ 4	4	80	100,00	90,0	100,0
			5	1	80	100,00	86,3	118,5
			6	1	72	179,33	80,9	145,7
			7 ÷ 9	3	80	100,00	86,3	118,4
		F6	1 ÷ 10	10	80	100,00	90,0	100,0
		F7	1	1	71	192,05	76,2	169,2
			2	1	80	105,63	88,9	105,6
			3	1	80	104,57	89,1	104,6
			4	1	80	104,26	89,3	103,3
			5	1	80	102,49	89,5	102,6
			6	1	80	101,44	89,7	101,5
			7	1	71	195,24	77,3	163,7
Tổng cộng				**204**				

2. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

- Báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Tái định cư Phú Mỹ, khu 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Thuyết minh báo cáo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch (kèm theo hồ sơ pháp lý).

- Bản đồ so sánh quy hoạch tổng mặt sử dụng đất được phê duyệt và điều chỉnh, 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;

3. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Thủ Dầu Một

Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Thủ Dầu Một là đơn vị tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch có trách nhiệm sau:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các số liệu tính toán trong hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố và Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ tổ chức công bố, công khai quy hoạch đúng quy định của pháp luật sau khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Tái định cư Phú Mỹ, khu 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được phê duyệt.

- Thực hiện các thủ tục các bước tiếp theo đúng quy trình và quy định pháp luật. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch.

Điều 2. Xử lý chuyển tiếp: Các nội dung không điều chỉnh cục bộ vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 5267/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ, khu 1, tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ đường ĐX002 thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Phú Mỹ, khu 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Trưởng Phòng Quản lý đô thị thành phố, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- TTTU (b/c);
- TT.HĐND TP (b/c);
- CT UBNDT TP;
- PCT UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Ban QLDA ĐTXD;
- TT công báo, Website TP;
- LĐVP (C, H), Trâm, Xuân;
- Lưu VT, Trang.

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

Trần Sĩ Nam