

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 701/QĐ-UBND

*Bình Dương, ngày 16 tháng 3 năm 2020*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực  
Thành ủy - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (cũ) tại phường Hiệp  
Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương 2015 số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ ả ghi định số 72/2019/ả Đ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của ả ghi định số 37/2010/ả Đ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/ả Đ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/04/2008, của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 853/TTr-SXD ngày 13/03/2020,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực Thành ủy - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (cũ), với các nội dung sau:

**1. Vị trí, giới hạn và quy mô:**

- Khu vực Thành ủy - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (cũ) có vị trí tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: giáp Công Ty Shincho Vina, khách sạn The Mira, ngân hàng BIDV, khu dân cư Thị ủy.

+ Phía Bắc: giáp đường BS. Yersin.

+ Phía Đông: giáp Đại lộ Bình Dương.

+ Phía Tây: giáp trường THCS Chu Văn An.

- Quy mô khu đất: 39.585,3m<sup>2</sup>.

**2. Tính chất quy hoạch: Khu ở kết hợp thương mại dịch vụ.****3. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:**

- Điều chỉnh ranh và quy mô dự án sau khi đo đạc: Giảm từ 39.590,0m<sup>2</sup> thành 39.585,3m<sup>2</sup> (giảm 4,7m<sup>2</sup>).

- Điều chỉnh mạng lưới giao thông.

- Điều chỉnh phương án bố trí các lô đất ở.

- Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (tầng cao 5 tầng) thành đất ở hỗn hợp cao tầng (40 tầng).

- Điều chỉnh tăng dân số từ 384 người thành khoảng 3.233 người.

**4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án:**

- Chỉ tiêu đất ở:  $\geq 25$  m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh:  $\geq 1$  m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu:  $< 60\%$ .

- Tầng cao xây dựng:

+ Công trình chung cư, thương mại dịch vụ:  $\leq 40$  tầng (chưa tính tầng hầm), chiều cao tối đa 165m.

+ Công trình nhà ở liên kế: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu:  $\leq 3,8$  lần.

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 180 l/người/ ngày đêm.

- Chỉ tiêu thoát nước thải:  $\geq 100$  % lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện: 5Kwh/hộ đối với nhà chung cư, 3Kwh/hộ đối với nhà liên kế.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt:  $\geq 1,0$  kg/người/ngày; tỷ lệ thu gom 100%.

(Các chỉ tiêu quy hoạch đề xuất trong hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực Thành ủy - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (cũ) phù hợp quy chuẩn 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng).

## 5. Các yêu cầu của đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng

### 5.1. Bố cục quy hoạch không gian kiến trúc

#### a. Xác định mối quan hệ giữa khu quy hoạch với khu vực xung quanh

- Mối quan hệ của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch trong phường Hiệp Thành.
- Quan hệ với các khu vực khác (các phường lân cận ...).

#### b. Xác định tính chất của khu vực quy hoạch: Khu ở kết hợp thương mại dịch vụ.

#### c. Xác định cơ cấu quy hoạch.

#### d. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất đai toàn khu (giải pháp về phân bổ quỹ đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất).

- Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc (quan điểm về tổ chức không gian quy hoạch- kiến trúc, các yêu cầu về tổ chức: mật độ xây dựng, tầng cao trung bình của lô đất; các quy định về bảo vệ cảnh quan, bảo vệ môi trường).

- Tổ chức, đề xuất giải pháp chỉnh trang không gian khu nhà hiện hữu đã xây dựng, kết nối không gian khu hiện hữu và khu tổ chức mới.

### 5.2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

#### a. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông:

- Xác định lưu lượng xe lưu thông, mật độ xe;
- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông cho khu vực;
- Xác định tính chất và lộ giới các tuyến đường;
- Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

#### b. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, từ đó xác định nguồn cung cấp nước;
- Quy hoạch hệ thống cấp nước (quy mô các công trình cấp nước, các tuyến ống cấp nước chính, ống nhánh, chiều dài, đường kính ống, ...);
- Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

c. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp điện, từ đó xác định nguồn cung cấp điện;
- Quy hoạch hệ thống cấp điện (các trạm biến áp, đường dây trung thế, đường dây hạ thế, ...);
- Quy hoạch hệ thống điện chiếu sáng;
- Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

d. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Xác định lưu lượng nước thoát, từ đó xác định nguồn tiếp nhận;
- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt (vị trí, quy mô khu tập trung và xử lý nước thải; mương, cống, hố ga thoát nước, hướng thoát, chiều dài, đường kính ống, ...);
- ả êu và định hướng giải quyết các vấn đề môi trường khác như chất thải rắn, khói, bụi, rác thải sinh hoạt;
- Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

e. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xác định nguồn cung cấp dịch vụ;
- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, các trạm chuyển tiếp, đường dây;
- Dự kiến phân đợt xây dựng và dự toán sơ bộ kinh phí đầu tư xây dựng.

f. Điều chỉnh quy hoạch các điểm đầu nối hạ tầng: Xác định các vị trí hạ tầng ngoài khu như giao thông, cấp điện, thoát nước, cấp nước nhằm đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch vào hệ thống chung khu vực.

h. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cây xanh đường phố, công viên.

5.3. Đề xuất các giải pháp quản lý theo quy hoạch:

Đề xuất các quy định về kiến trúc, quy hoạch, các quy định về hạ tầng kỹ thuật, an toàn vệ sinh môi trường, quy định về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, về công tác xây dựng hoàn thiện và cảnh quan đô thị.

**6. Thành phần hồ sơ:**

a. Thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch. Tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch. Tỷ lệ 1/500;

- Thuyết minh nhiệm vụ và các văn bản pháp lý kèm theo;
- b. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:
  - Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Tỷ lệ 1/2.000;
  - Bản đồ đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tỷ lệ 1/500;
  - Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch giao thông, 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 hệ thống thoát nước mưa. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng. Tỷ lệ 1/500;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống 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 phối cảnh một số trục chính, mẫu nhà xưởng và công trình hành chính;
  - Thuyết minh tổng hợp và các văn bản pháp lý kèm theo;
  - Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

**Điều 2.** Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường là chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Triển khai lập đồ án điều chỉnh quy hoạch, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một để công bố quy hoạch theo quy định hiện hành.
- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một; Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT.CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**  
**Đã ký: Nguyễn Thanh Trúc**