

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ**

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

Số: 399 /QĐ-UBND

Đồng Phú, ngày 31 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch
chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Thủ tướng 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 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và 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 04/2022/TT-BXD quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng 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 Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 6/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (cấp lần đầu: ngày 13 tháng 01 năm 2021) (Điều chỉnh lần 3: ngày 06 tháng 7 năm 2023);

Căn cứ Công văn số 2274/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi;

Căn cứ Công văn số 2775/SXD-QHKT ngày 06/9/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Thái Thành Thuận Lợi, huyện Đồng Phú;

Căn cứ Công văn số 3327/SXD-QHKT ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Căn cứ Công văn số 3552/SXD-QHKT ngày 10/11/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Căn cứ Công văn số 144/SXD-QHKT ngày 16/01/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi lần 3;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 23/TTr-KTHT ngày 26/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/08/2021, như sau:

Trước điều chỉnh:

- Trong khu quy hoạch bố trí các khu chức năng chính như sau:

+ Đất ở, với diện tích 37.101,2m², chiếm diện tích 45,36% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất công công dịch vụ, với diện tích 4.123,1m², chiếm 5,04% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí cấp nước, xử lý nước thải, với diện tích 121m², chiếm 0,15% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất công viên cây xanh, với diện tích 4.395,8m², chiếm 5,37% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng giao thông trong khu dân cư với diện tích 34.331,0m², chiếm 41,97% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã), với diện tích 1.721,6m², chiếm 2,11% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng 1. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	37.101,20	45,36
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	4.123,10	5,04
3	Đất cây xanh	4.395,80	5,37
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	121,0	0,15
5	Đất giao thông	34.331,10	41,97
6	Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã)	1.721,60	2,11
	Tổng cộng	81.793,80	100

Sau điều chỉnh:

- Trong khu quy hoạch bố trí các khu chức năng chính như sau:

+ Đất ở, với diện tích 34.785,5m², chiếm diện tích 42,53% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất công công dịch vụ, với diện tích 4.123,1m², chiếm 5,04% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung bố trí cấp nước, xử lý nước thải, với diện tích 121m², chiếm 0,15% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất công viên cây xanh, với diện tích 4.500,9m², chiếm 5,50% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hạ tầng giao thông trong khu dân cư với diện tích 36.541,7m², chiếm 44,67% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã), với diện tích 1.721,6m², chiếm 2,11% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng 1. Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	34.785,50	42,53
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	4.123,10	5,04
3	Đất cây xanh	4.500,9	5,50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	121,0	0,15
5	Đất giao thông	36.541,7	44,67
6	Đất hành lang giao thông (ĐT.741 và các đường xã)	1.721,60	2,11
	Tổng cộng	81.793,80	100

Lý do:

- Chia đất công trình công cộng, dịch vụ 1 (ký hiệu DVCC-1) thành các lô đất (có diện tích trung bình từ 425m² đến 720,6m²).

- Chia đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-1, NOXH-2, NOXH-3) thành các lô đất có diện tích tối đa 70m². Phần còn lại sẽ chuyển thành đất cây xanh và đất giao thông nội bộ và đường thoát hiểm.

2. Bổ sung Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/08/2021, như sau:

Bổ sung:

5.5. Đối với đất xây dựng nhà ở xã hội:

- Tầng cao xây dựng: Từ 1-2 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 100%.
- Mật độ xây dựng thuần: Xác định đối với diện tích từng lô đất theo quy định tại QCXDVN 01:2021.
- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Lý do:

Điều chỉnh loại hình nhà ở xã hội thành dạng phân lô liền kề thấp tầng có diện tích tối đa 70m².

3. Các nội dung khác không điều chỉnh vẫn thực hiện theo Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/08/2021 của UBND huyện.

Điều 2. Phê duyệt quy định quản lý điều chỉnh kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi (Quy định quản lý điều chỉnh kèm theo quyết định này).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ để quản lý, cấp, điều chỉnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Giao Công ty TNHH bất động sản Thuận Lợi Thái Thành phối hợp với UBND xã Thuận Lợi: Tổ chức công bố quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc: Kho bạc Nhà nước huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai; Chủ tịch UBND xã Thuận Lợi; Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT;
- Như Điều 4;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Tuấn



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐIỀU CHỈNH
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH
CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ THÁI THÀNH - THUẬN LỢI**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 399 /QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của
UBND huyện Đồng Phú)

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất đai; xây dựng mới, cải tạo công trình,... và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt.

2. Căn cứ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi đã được duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư; thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cảnh quan, môi trường,... theo đúng các quy định hiện hành của nhà nước và theo chỉ đạo của UBND huyện Đồng Phú.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Điều 2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi đã được phê duyệt.

2. Quy mô diện tích: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 81.793,8m².

3. Quy mô dân số: Quy mô dân số dự kiến: 850 người.

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về sử dụng đất sau điều chỉnh

Theo bảng tính toán chi tiết dưới đây



Stt	Loại đất/ kí hiệu	Điều chỉnh			
		Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	34.785,5	80	1~5	42,53
1	Nhà liền kề	24.145,5	80	1~5	29,52
1.2	Lô C (52 nền)	6.031,9	80	1~5	
1.3	Lô E (51 nền)	5.852,0	80	1~5	
1.4	Lô F (47 nền)	5.467,8	80	1~5	
1.5	Lô H (32 nền)	3.994,9	80	1~5	
1.6	Lô K (12 nền)	1.559,8	80	1~5	
1.7	Lô Q (9 nền)	1.239,1	80	1~5	
2	Nhà ở xã hội	10.640,0	100	1~2	13,01
2.1	NOXH-1	3.220,0	100	1~2	
2.2	NOXH-2	5.180,0	100	1~2	
2.3	NOXH-3	2.240,0	100	1~2	
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ	4.123,1	60	1~5	5,04
1	Đất công trình công cộng, dịch vụ 1	2.883,3	60		
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ 2	1.239,8	40		
III	Đất công viên - cây xanh	4.500,9	5	1	5,50
1	Công viên CV-1	721,4	5		
2	Công viên CV-2	422,6	5		
3	Công viên CV-3	989,5	5		
4	Công viên lô C	645,3	5		
5	Công viên lô E	559,1	5		
6	Công viên lô F	558,6	5		
7	Cây xanh (CX-1)	604,4	5		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	121,0	65	2	0,15
V	Đất giao thông	38.263,3			46,78
1	Giao thông trong khu dân cư	36.541,7			44,67
2	Hành lang giao thông đường ĐT.741 và đường xã	1.721,6			2,11
VI	Tổng cộng	81.793,8			100,00

Điều 4. Quy định về kiến trúc, cảnh quan**1. Quy định về không gian kiến trúc từng khu đất**

Thực hiện theo Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi. Bổ sung đất nhà ở xã hội như sau:

- + Tầng cao xây dựng: Từ 1-2 tầng.
- + Mật độ xây dựng gộp tối đa: 100%.
- + Khoảng lùi phía trước nhà $\geq 0m$;

Điều 5: Hệ thống giao thông

Thực hiện theo Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Điều 6. Bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Thực hiện theo Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND huyện Đồng Phú về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi;

Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Việc quản lý xây dựng trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, quy định của UBND tỉnh Bình Phước và quy định này.

Điều 8. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị có văn bản gửi về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để tổng hợp tham mưu UBND huyện Đồng Phú xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong bản quy định này.

Mọi vi phạm trong các điều, khoản của bản quy định nêu trên hoặc các quy định khác của Pháp luật hiện hành, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo Luật định./.



