

Số: 2177/QĐ-UBND

Bình Long, ngày 12 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú và quy định quản lý kèm theo

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội khoá XIV có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 01 năm 2019 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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thanh Phú, thị xã Bình Long;

Căn cứ Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú và quy định quản lý kèm theo;

Căn cứ Công văn số 3564/UBND-SX ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân xã Bình Long về việc thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Thông báo số 406/TB-UBND ngày 14/10/2024 của UBND thị xã về Kết luận của Chủ tịch UBND thị xã – Hoàng Thị Hồng Vân tại cuộc họp Ủy viên UBND thị xã mở rộng thông qua điều chỉnh cục bộ chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Báo cáo số 313/BC-UBND ngày 07/11/2024 của UBND xã Thanh Phú về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Thông báo số 677-TB/TU ngày 18/10/2024 của Thị ủy Bình Long về Kết luận Ban Thường vụ Thị ủy (phiên thứ 32/2024);

Căn cứ Kết luận số 351-KL/TU ngày 25/10/2024 của Thị ủy Bình Long về hội nghị Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã, nhiệm kỳ 2020-2025 (Phiên họp chuyên đề, ngày 22/10/2024);

Căn cứ Công văn số 30/MTTQ-BTT ngày 29/10/2024 của Ủy ban Mặt trận TQVN thị xã Bình Long về việc tổng hợp ý kiến phản biện xã hội đối với đồ án chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 47/KQTĐ-QLĐT ngày 08/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thông báo kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Xét Tờ trình số 310/TTr-QLĐT ngày 11/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú.

2. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

Sau khi cắm mốc ranh dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú thì hiện nay Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường

gặp vướng mắc trong quá trình giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất 2.612,4 m². Hiện nay, theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú được phê duyệt thì trên phần diện tích đất 2.612,4m² được quy hoạch gồm 1 phần đường giao thông (đường D2) và 1 phần đất bãi xe. Vì vậy, để tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong việc lựa chọn nhà đầu tư dự án thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú là hết sức cần thiết.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch so với quy hoạch đã được phê duyệt:

- Chuyển vị trí một phần giao thông đường D2.
- Điều chỉnh đất dịch vụ kho hàng, bến bãi (DV5) thành đất giao thông và đất bãi đỗ xe.

4. Điều chỉnh, thay thế Khoản 4, Điều 1 Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thị xã:

“4. Quy hoạch sử dụng đất”

4.1. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo khu chức năng

Là khu phức hợp đa chức năng gồm các công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ, công viên cây xanh:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thương mại	TM	8.277,5	12,65
II	Đất công trình dịch vụ		25.407,5	38,81
1	Đất dịch vụ hỗ trợ (Hội nghị, Văn phòng, Khách sạn)	DV1	7.915,4	12,09
2	Đất dịch vụ phát triển nông nghiệp	DV2	4.025,9	6,15
3	Đất dịch vụ vận tải (Cây xăng, Sửa chữa, Bảo trì)	DV3	6.063,2	9,26
4	Đất dịch vụ hỗ trợ phát triển nông nghiệp	DV4	7.403,0	11,31
III	Đất cây xanh		3.242,8	4,96
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2.950,7	4,51
2	Đất cây xanh cách ly	CL	292,1	0,45
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		597,8	0,91
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	597,8	0,91

V	Đất giao thông		27.929,5	42,67
1	Đất bãi đỗ xe	BX1, BX2	4.987,2	7,62
2	Đất đường giao thông		22.942,3	35,05
Tổng cộng			65.455,1	100,00

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất công trình

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa	Tầng hầm (tầng)	Khoảng lùi (m)
I	Đất thương mại	TM	8.277,5	55	1-10	5,5	0-2	6
II	Đất công trình dịch vụ		25.407,5					
1	Đất dịch vụ hỗ trợ (Hội nghị, Văn phòng, Khách sạn)	DV1	7.915,4	57	1-10	5,7	0-2	6
2	Đất dịch vụ phát triển nông nghiệp	DV2	4.025,9	74	1-5	3,7	-	6
3	Đất dịch vụ vận tải (Cây xăng, Sữa chữa, Bảo trì)	DV3	6.063,2	66	1-5	3,3	-	6
4	Đất dịch vụ hỗ trợ phát triển nông nghiệp	DV4	7.403,0	66	1-5	3,3	-	6
III	Đất cây xanh		3.242,8					
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2.950,7	5	0-1	0,1	-	-
2	Đất cây xanh cách ly	CL	292,1	-	-	-	-	-
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		597,8					

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa	Tầng hầm (tầng)	Khoảng lùi (m)
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	597,8	40	1	0,4	-	-
V	Đất giao thông		27.929,5					
1	Đất bãi đỗ xe		4.987,2					
1.1	Đất bãi đỗ xe 1	BX1	2.425,4	5	0-1	0,1	-	-
1.2	Đất bãi đỗ xe 2	BX2	2.561,8	5	0-1	0,1	-	-
2	Đất đường giao thông		22.942,3	-	-	-	-	-
Tổng cộng			65.455,1					

(Mật độ xây dựng của các lô đất phù thuộc vào tầng cao xây dựng của công trình và đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021).

5. Điều chỉnh, thay thế Khoản 6.5, Điều 1 Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thị xã:

“6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn”

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trong công trình bằng các bể tự hoại, đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung đến trạm xử lý thoát nước thải tập trung của dự án, công suất 391 m³/ngày đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT- loại A, sau đó thoát ra tự nhiên theo hệ thống hiện hữu.

- Thu gom chất thải rắn: Các công trình phải có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các công trình trong khu thương mại dịch vụ, sau đó được thu gom theo giờ quy định cụ thể trong ngày và sẽ được xe chuyên dùng chở đi xử lý.

6. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ: Đính kèm quy định cụ thể.

Điều 2. Các nội dung khác không điều chỉnh vẫn thực hiện theo Quyết định số 2782/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thị xã Bình Long.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND xã Thanh Phú tổ chức công bố nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan được biết và thực hiện.

2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý khu đất đúng quy định.

3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất lập báo cáo đề xuất dự án đầu tư theo đúng quy định.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh văn phòng HĐND - UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Trung tâm phát triển quỹ đất; UBND xã Thanh Phú; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- LĐVP, CV (V);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Thị Hồng Vân