

Số: 1381/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 16 tháng 1 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số nội dung liên quan đến công trình chung cư (ký hiệu OCC) trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Thương mại Dịch vụ Quảng Trường Xanh được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

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 về 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết Định số 412/QĐ – TTg ngày 10/04/2001 của Thủ Tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc ARECO để xây dựng khu dân cư và siêu thị Đông Hòa tại xã Đông Hòa và thị trấn Dĩ An, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 599/QĐ-CT ngày 01/03/2001 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng khu dân cư và siêu thị Đông Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700148737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 13/6/2005 cho công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 11/01/2019;

Căn cứ Quyết định số 3529/QĐ - CT ngày 02/08/2006 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư và siêu thị Đông Hòa;

Căn cứ Quyết định số 984/QĐ - CT ngày 14/02/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư và siêu thị Đông Hòa;



Căn cứ Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 22/04/2008 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu Đô thị, thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 14/09/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 17/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị - Thương mại - Dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Quyết định số 2186/QĐ-UBND ngày 9/9/2013 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu Đô thị Thương mại, Dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Công văn số 153/UBND-SX ngày 21/01/2008 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Thương mại Dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Công văn số 644/SXD-QHKT ngày 01/03/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Công văn số 874/SXD-QHKT ngày 18/03/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Căn cứ Báo cáo số 78/BC-UBND ngày 01/04/2021 của UBND phường Đông Hòa về kết quả lấy ý kiến điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Đô thị Thương mại Dịch vụ Quảng Trường Xanh;

Xét đề nghị của Cổ phần Đầu tư Thái Bình tại Tờ trình số 29/TTr/2021-TBS ngày 06/04/2021 và Tờ trình số 1065/TTr-QLĐT ngày 14/4/2021 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ liên quan đến công trình chung cư (ký hiệu OCC) trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Thương mại Dịch vụ Quảng Trường Xanh được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020, một số nội dung như sau:

1. Điều chỉnh giảm 01 tầng khối đế, tăng 01 tầng khối tháp và: Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn xây dựng từ $\leq 168.652,43m^2$ thành tổng diện tích sàn xây dựng $\leq 139.000m^2$ (Bao gồm diện tích sàn xây dựng hầm khoảng $19.681m^2$); Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn sử dụng từ $\leq 129.387,04m^2$ thành tổng diện tích sàn sử dụng $\leq 119.319m^2$; Điều chỉnh giảm tổng diện tích sàn sử dụng căn

hộ từ khoảng $\leq 102.832,2m^2$ thành $\leq 82.000m^2$; Điều chỉnh giảm hệ số sử dụng đất từ 16,55 lần thành hệ số sử dụng đất $\leq 10,50$ lần.

2. Điều chỉnh giảm quy mô dân số 1.486 người: từ 4.786 người còn khoảng 3.300 người (chỉ tiêu dân số bình quân $25m^2$ sàn sử dụng của căn hộ/người theo góp ý của Sở xây dựng tại Công văn số 874/SXD-QHKT ngày 18/03/2021).

3. Điều chỉnh giảm 548 căn hộ: từ 1.848 căn hộ còn khoảng 1.300 căn hộ.

4. Điều chỉnh giảm 01 tầng hầm: từ 03 tầng còn 02 tầng.

5. Điều chỉnh “BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ LÔ ĐẤT Ở CHUNG CƯ” tại trang 15 thuyết minh và “mục 1.2 - BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU THIẾT KẾ ĐIỀU CHỈNH” của Bản vẽ quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng sử dụng đất (BẢN VẼ 03/15).

BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ LÔ ĐẤT Ở CHUNG CƯ

ST T	TÊN LÔ ĐẤT	MĐXD TỐI ĐA (%)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA (m2)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	DIỆN TÍCH SÀN SỬ DỤNG CĂN HỘ Ở (m2)	CHỈ TIÊU (m2/người)	DÂN SỐ DỰ BÁO (người)	
1.1	OC C	Toàn khu		139.000	≤ 40	≤ 82.000	25,0	≤ 3.300
		Phần đế	≤ 64,49	14.586	2 tầng	≤ 9.000	25,00	≤ 360
		Phần tháp	≤ 39,49	104.733	≤ 38 tầng	≤ 73.000	25,00	≤ 2.940
		Phần hầm	≤ 100,00	19.681	2 tầng			

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU THIẾT KẾ ĐIỀU CHỈNH

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT THIẾT KẾ						
STT	LOẠI ĐẤT	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA(%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	DIỆN TÍCH SÀN SỬ DỤNG (m ²)	DÂN SỐ (ngườ i)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
1.2	Đất ở chung cư (OCC)		≤ 40	119.319	≤ 3.300	$\leq 10,5$
		$\leq 64,49$	Phần đế $\leq 11m$ (2 tầng)	≤ 14.586	≤ 360	
		$\leq 39,49$	Phần tháp $\leq 134m$ (≤ 38 tầng)	≤ 104.733	≤ 2.940	

6. Điều chỉnh và bổ sung Mục 6.2, Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020, cụ thể:

- Diện tích đất công trình chung cư $12.030,52m^2$; Tổng diện tích sàn xây dựng $\leq 139.000m^2$; Tổng diện tích sàn sử dụng $\leq 119.319m^2$; Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ $\leq 82.000m^2$; Hệ số sử dụng đất $\leq 10,50$ lần; Dân số dự kiến khoảng 3.300 người; Khoảng 1.300 căn hộ.

- Tầng cao tối đa ≤ 40 tầng, chiều cao tối đa $\leq 145m$ (tính từ cao độ vỉa hè).
- Chỉ tiêu nhóm trẻ: chỉ tiêu 50 chỗ/1000 người; $12m^2$ /chỗ.
- Chỉ tiêu bãi xe: chỉ tiêu $20m^2/100m^2$ sàn căn hộ.
- Chỉ tiêu nhà sinh hoạt cộng đồng: $0,8m^2$ / căn hộ.
- Tỷ lệ cây xanh: $\geq 20\%$
- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng:
 - + Khối tháp: $\leq 39,49\%$.
 - + Khối đế: $\leq 64,49\%$.
- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
 - + Khối tháp: ≤ 38 tầng, áp dụng khoảng lùi xây dựng theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng (tối thiểu 6m) và được thể hiện cụ thể trong Bản vẽ Thiết kế đô thị công trình chung cư (ký hiệu bản vẽ 06/15).
 - + Khối đế: 02 tầng, chiều cao $\leq 11m$, áp dụng khoảng lùi xây dựng theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng (tối thiểu 3m) và được thể hiện cụ thể trong Bản vẽ Thiết kế đô thị công trình chung cư (ký hiệu bản vẽ 06/15). Đối với các công trình phụ trợ có chiều cao $\leq 3m$, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - + Tầng hầm: 02 tầng, chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng và không có bộ phận ngầm nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ và được thể hiện cụ thể trong Bản vẽ Thiết kế đô thị công trình chung cư (ký hiệu bản vẽ 06/15).

7. Điều chỉnh tổng diện tích sàn xây dựng $\leq 139.000m^2$; tổng diện tích sàn sử dụng $\leq 119.319m^2$; tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ $\leq 82.000m^2$; dân số dự kiến khoảng 3.300 người; số căn hộ khoảng 1.300 căn hộ. Do đó, điều chỉnh bổ sung một số chức năng phục vụ cho nhà chung cư như: diện tích cây xanh, diện tích chỗ đậu xe, diện tích sàn xây dựng nhà trẻ, diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng theo góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 874/SXD-QHKT ngày 18/03/2021, cụ thể:

- Về diện tích sàn xây dựng nhà trẻ (kinh doanh): áp dụng chỉ tiêu 50 chỗ/1000 dân; $12m^2$ /chỗ, diện tích sàn nhà trẻ dự kiến $= 3.300 \text{ người} \times 50 \text{ chỗ}/1000 \times 12m^2 = 1.980m^2$, Dự kiến công trình được bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của công trình, đảm bảo chỉ tiêu về giáo dục cho cư dân chung cư.
- Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng (không kinh doanh): áp dụng tiêu chí $0,8m^2$ /căn, tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng theo quy định $= 1.300 \text{ căn} \times 0,8m^2 = 1.040m^2$. Dự kiến công trình được bố trí khoảng $1.100m^2$ sàn sinh hoạt cộng đồng tại tầng 3, tầng 4 và tầng 20, đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.
- Bãi đỗ xe (không kinh doanh): với 1.300 căn hộ chung cư, diện tích sàn sử dụng căn hộ khối tháp là $73.000m^2$ thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $73.000m^2/100 \times 20 = 14.600m^2$. Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ kết hợp kinh doanh bố trí tại khối đế công trình chung cư với diện tích khoảng $9.000m^2$ thì

diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $9.000\text{m}^2/100 \times 25 = 2.250\text{m}^2$. Tổng diện tích để xe theo yêu cầu: $14.600\text{m}^2 + 2.250\text{m}^2 = 16.650\text{m}^2$, dự kiến bố trí tại 2 tầng hầm với tổng diện tích khoảng 19.681m^2 , sau khi đã trừ diện tích khoảng 3.000m^2 phụ trợ và khu kỹ thuật, diện tích sàn sử dụng đậu xe khoảng 16.681m^2 là đảm bảo diện tích để xe theo quy định.

- Chỉ tiêu cây xanh:

+ Về chỉ tiêu cây xanh $2\text{m}^2/\text{người}$: Công trình chung cư OCC đã được bố trí trong diện tích cây xanh tập trung của dự án Quảng Trường xanh. Cụ thể, Công trình chung cư OCC là công trình thành phần, thuộc dự án Khu Đô thị Thương mại Dịch vụ Quảng Trường Xanh. “Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật” tại trang 17, Thuyết minh quy hoạch quy định đất ở chia lô bố trí 5.424 người, đất ở chung cư OCC chiếm 4.786 người. Mục 3.1, khoản 3, Điều 1, Quyết định số 215/QĐ-UBND xác định dân số thường xuyên của dự án chiếm 10.210 người ($=5.424+4.786$ người). Diện tích đất cây xanh quy định tại “bảng cân bằng đất đai” trong Quyết định số 215/QĐ-UBND là $22.223,53\text{m}^2$, đã đảm bảo chỉ tiêu $>2\text{m}^2/\text{người}$ của toàn dự án.

+ Về chỉ tiêu đất cây xanh đạt 20% diện tích đất công trình: theo quy định, diện tích đất cây xanh $= 12.030,52\text{m}^2 * 20\% = 2.406,10\text{m}^2$. Dự kiến bố trí đất cây xanh khoảng 2.450m^2 đảm bảo chỉ tiêu cây xanh theo quy định.

8. Điều chỉnh thay thế Bản vẽ Thiết kế đô thị công trình chung cư (ký hiệu bản vẽ 06/15).

Điều 2. Ngoài điều chỉnh số liệu chỉ tiêu quy hoạch tại lô đất chung cư ký hiệu OCC như đã nêu trên và điều chỉnh thay thế bản vẽ thiết kế đô thị (ký hiệu bản vẽ 06/15), các nội dung khác của Thuyết minh, Quy định quản lý, Bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 giữ nguyên theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại dịch vụ Quảng Trường Xanh được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 215/QĐ-UBND ngày 21/01/2020.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Chủ tịch UBND các phường Đông Hòa, Dĩ An, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình và Thủ trưởng các ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT (KT, ĐT) UBND TP;
- Lưu: VT. *Thư* (5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Huy