

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN**

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

Số: 421 /QĐ - UBND

Tân Uyên, ngày 12 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa,
Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 năm 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 ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/01/2013;

Căn cứ 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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;



Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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 Quyết định số 2427/UBND-KTTH ngày 16/08/2011 của UBND tỉnh Bình Dương về việc bố trí địa điểm dự án đầu tư khu du lịch sinh thái của Công ty TNHH Lê Sinh;

Căn cứ Công văn số 5219/UBND-KTN ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty TNHH Lê Sinh thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với hình thức nhà nước cho thuê đất thu tiền đất hàng năm để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Hồ Nam tại phường Thái Hòa;

Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 06/02/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh hình thức thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 01/04/2016 của UBND tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 61/TC-QC ngày 26/02/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Văn bản số 251/SVHTTDL-QLDL ngày 10/03/2023 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về ý kiến đối với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam.

Căn cứ Văn bản số 879/SGTVT-KHTĐ ngày 21/3/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1249/SXD-QHKT ngày 30/3/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa.

Căn cứ Văn bản số 1302/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam (lần 3);

Căn cứ Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là thành phố Tân Uyên) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa;

Xét Tờ trình số 15-2023/LS-TTr ngày 14/06/2023 của Công ty Cổ phần Lê Sinh; Tờ trình số 34/TTr-QLĐT ngày 07/7/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, cụ thể như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu đất

Không thay đổi so với Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là thành phố Tân Uyên).

2. Nội dung điều chỉnh

A) Bảng thống kê nội dung điều chỉnh

BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH			
STT	NỘI DUNG	QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT (Theo QĐ số 1108/QĐ-UBND ngày 28/1/2022; bản vẽ & thuyết minh đính kèm)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
1	Nội dung 1: Điều chỉnh hạng mục thoát nước thải		
1.1	Công năng - Vị trí	Trạm bơm - Bố trí phía Tây Bắc dự án	Trạm xử lý nước thải - Bố trí phía Nam dự án
1.2	Diện tích (m ²)	257,8	270,7
1.3	Tổng lưu lượng (m ³ /ngày đêm)	198	254,01
1.4	Nguồn tiếp nhận	Nước thải của dự án đầu nối vào hố ga nước thải hiện hữu ngay ngã tư Miếu Ông Cù cách dự án 2,8 km	Nước thải dự án sau xử lý đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa dọc đường ĐT.747B.
2	Nội dung 2: Phân tán công trình thương mại dịch vụ, nhưng không tăng diện tích sàn xây dựng		
2.1	Diện tích xây dựng (m ²)	5.297,0	4.453,0
2.2	Tổng sàn xây dựng (m ²)	32.775,80	29.547,05
2.3	Tầng hầm	Không	1 hầm (TMDV 1, 2, 4)
2.4	Quy mô phục vụ (người)	691	655

BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH			
STT	NỘI DUNG	QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT (Theo QĐ số 1108/QĐ-UBND ngày 28/1/2022; bản vẽ & thuyết minh đính kèm)	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
3	Nội dung 3: Đồng bộ tầng cao công trình biệt thự nhưng không tăng diện tích xây dựng		
3.1	Diện tích xây dựng (m ²)	17.822,6	17.743,7
3.2	Tầng cao	2-3	3
3.3	Chiều cao tối đa (m)	14,45	17
3.4	Tầng hầm	Không	1 hầm
4	Nội dung 4: Điều chỉnh cao độ thiết kế và khối lượng san nền		
4.1	Cao độ san nền thiết kế Hxd (m)	Hxd ≥ 14.5	Hxd ≥ 15.5
4.2	khối lượng đất đào (m ³)	-28.472,83	-22.225,57
4.3	Khối lượng đất đắp (m ³)	475.495,58	451.060,86
5	Nội dung 5: Di dời chỗ đậu xe nhưng không thay đổi diện tích		
-	Vị trí	- Phía Tây và Phía Nam	- Phía Nam

B) Bảng thống kê mật độ xây dựng gộp toàn khu sau điều chỉnh

BẢNG THỐNG KÊ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TOÀN KHU		
STT	Kí hiệu	Diện tích công trình (m²)
A	Cụm biệt thự	17.743,7
B	Khu thương mại nhà hàng hội nghị (TMDV 1)	1.447,9
C	Khu khách sạn, thương mại dịch vụ (Club house...) (TMDV 2)	2.091,6
D	Khu nhà hàng thủy tạ (TMDV 3)	243,6
E	Khu thương mại dịch vụ (TMDV 4)	669,9
I. TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (M²) (A+B+C+D+E)		22.196,7
II. TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH (M²)		126.804,0
III. MẬT ĐỘ XÂY DỰNG GỘP TOÀN KHU (%) (I / II)		17,5

3. Thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh điều chỉnh cục bộ.
- Thành phần bản vẽ:

+ Bản vẽ so sánh giữa quy hoạch duyệt và Quy hoạch điều chỉnh, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500.

- Đĩa CD lưu toàn bộ thành phần hồ sơ.

4. Các nội dung khác: Vẫn giữ theo Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên (nay là thành phố Tân Uyên).

Điều 2: Sau khi điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hồ Nam, phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên được phê duyệt, Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn có trách nhiệm:

1. Chủ đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án này.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.

- Trình cấp có thẩm quyền thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ. Đề nghị Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...) phải được các cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối và có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và sau khi hoàn thành đưa vào hoạt động, Chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Khi triển khai thiết kế kiến trúc các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Đất đai.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.

- Công bố quy hoạch, triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

2. Đơn vị tư vấn

- Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

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

Nơi nhận:

- CT, các PCT;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, (D).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hồng Tươi

