

Số: 1841/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 24 tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 01/01/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*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, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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;*

*Xét Tờ trình số 3333/SXD-QHKT ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng về việc trình UBND phê duyệt Điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 - Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (trên phạm vi lô N4 - Khu nhà ở Sunflower II), phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) - Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với các nội dung sau đây:

1. Vị trí, phạm vi giới hạn điều chỉnh tại lô N4 (diện tích 49.574 m<sup>2</sup>) Khu nhà ở Sunflower II thuộc Khu đô thị mới (khu 1: 709,6086 ha); có tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường HM3;
- Phía Tây: giáp đường HM4;

- Phía Nam: giáp đường HM6 (đường Nguyễn Bình Khiêm);
- Phía Bắc: giáp đường Lê Duẩn;

## 2. Nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh phương án thiết kế kiến trúc các công trình của lô N4 không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng công trình, chỉ thay đổi thông số chỉ tiêu kỹ thuật các công trình của lô N4, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh tổng diện tích sàn xây dựng; bổ sung diện tích sàn nhà trẻ; bổ sung 01 tầng hầm kỹ thuật và để xe cho các công trình.
- Điều chỉnh số lượng căn hộ, quy mô dân số.
- Bảng so sánh các thông số chỉ tiêu kỹ thuật của lô N4 trước và sau khi điều chỉnh như sau:

| Stt | Hạng mục                                                                                                  | Đvt                  | Quy hoạch được duyệt | Quy hoạch điều chỉnh | Chênh lệch       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|     | <b>Diện tích khu đất lô N4</b>                                                                            | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>49.574,0</b>      | <b>49.574,0</b>      | <b>Không đổi</b> |
| 1   | Diện tích xây dựng toàn khu                                                                               | m <sup>2</sup>       | 21.226,00            | 21.226,00            | Không đổi        |
| 2   | Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu                                                                      | m <sup>2</sup>       | 203.829,32           | 250.950,80           | 47.121,48        |
| 3   | Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không tính hầm xe, tầng xe nổi và các phòng kỹ thuật) | m <sup>2</sup>       | 179.060,46           | 222.810,69           | 43.750,23        |
| 4   | Tổng diện tích ở (căn hộ) toàn khu                                                                        | m <sup>2</sup>       | 118.580,00           | 148.405,60           | 29.825,60        |
| 5   | Tổng diện tích sàn thương mại, dịch vụ                                                                    | m <sup>2</sup>       | 14.010,58            | 12.488,69            | -1.521,89        |
| 6   | Tổng diện tích sàn Mầm non                                                                                | m <sup>2</sup>       | -                    | 3.072,00             | 3.072,00         |
| 7   | Tổng diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng                                                                    | m <sup>2</sup>       | -                    | 2.800,00             | 2.800,00         |
| 8   | Tổng diện tích sử dụng để xe                                                                              | m <sup>2</sup>       | 23.716,00            | 35.301,14            | 11.585,14        |
| 8.1 | Tổng diện tích sàn sử dụng tầng nổi để xe                                                                 | m <sup>2</sup>       | 16.994,00            | 14.914,14            | -2.079,87        |
| 8.2 | Tổng diện tích sàn sử dụng hầm để xe                                                                      | m <sup>2</sup>       | -                    | 13.665,00            | 13.665,00        |
| 8.3 | Diện tích sử dụng để xe mặt đất                                                                           | m <sup>2</sup>       | 6.722,00             | 6.722,00             | Không đổi        |
| 9   | Tổng số căn hộ toàn khu                                                                                   | CH                   | 2.352                | 2.588                | 236              |
| 10  | Quy mô dân số toàn khu                                                                                    | Người                | 4.743                | 4.947                | 204              |
| 11  | Hệ số sử dụng đất                                                                                         | lần                  | 4,11                 | 4,49                 |                  |

## 3. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

- Bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, gồm:

- + Bản đồ QH-01: Sơ đồ vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ;
- + Bản đồ QH-02: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất lô N4;
- + Bản đồ QH-03: Sơ đồ không gian kiến trúc cảnh quan lô N4;
- + Bản đồ QH-04: Các bản đồ phương án kiến trúc công trình.

- Thuyết minh báo cáo nội dung điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch;

## 4. Trách nhiệm của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP:

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Hòa Phú, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thực hiện công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định hiện hành.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

- 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 2.** Các nội dung khác không điều chỉnh, vẫn thực hiện theo Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 10/09/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (Phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, tỉnh Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (Phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký ./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

**Đã ký: Võ Văn Minh**