

Số: 283 /QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 26 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở
Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 3949/UBND-KTN ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2;

Căn cứ Công văn số 419/SXD-QHKT ngày 06 tháng 02 năm 2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến góp ý đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi;

Xét Tờ trình số 42/TTr-QLĐT ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

3. Đơn vị lập đồ án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

- Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2 thuộc phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; với tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp: Đất trồng cây lâu năm;

+ Phía Nam giáp: Đường Bến Đồn - Vĩnh Tân và đất trồng cây lâu năm;

+ Phía Đông giáp: Đất trồng cây lâu năm;

+ Phía Tây giáp: Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi và đất trồng cây lâu năm.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 154.598,4m².

5. Tính chất khu quy hoạch: Là một khu nhà ở thương mại được quy hoạch với cơ cấu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng chung của thị xã Bến Cát; đáp ứng nhu cầu thiết yếu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và khu vực lân cận.

6. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Dân số khu vực quy hoạch: Khoảng 3.490 người.

- Chỉ tiêu đất đai: Đất ở $\geq 22,5\text{m}^2/\text{người}$; Đất giao dịch $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$; Đất công viên - cây xanh $\geq 1,6\text{m}^2/\text{người}$; Đất giao thông $\geq 16,7\text{m}^2/\text{người}$; Đất hạ tầng kỹ thuật $\geq 1,89\text{m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ngày đêm; Thoát nước thải sinh hoạt 100% lưu lượng nước cấp; Cấp điện sinh hoạt ≥ 03 kW/hộ; Thông tin liên lạc 01 đôi/hộ; Rác thải $\geq 0,9$ kg/người/ngày đêm.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở: Diện tích 78.518,4m², chiếm 50,8% diện tích đất quy hoạch; trong đó: Đất ở thương mại diện tích 62.610,8m², chiếm 79,7% tổng diện tích đất ở; đất ở xã hội diện tích 15.907,6m², chiếm 20,3% tổng diện tích đất ở.

- Đất giáo dục: Diện tích 3.526,2m², chiếm 2,3% diện tích đất quy hoạch.

- Đất công viên - cây xanh: Diện tích 5.541,5m², chiếm 3,6% diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Diện tích 58.390,6m², chiếm 37,7% diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 6.628,9m², chiếm 4,3% diện tích đất quy hoạch; trong đó, đất trạm xử lý nước thải có diện tích 370m², chiếm 5,6% tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật; đất hành lang kỹ thuật sau nhà có diện tích 6.258,9m², chiếm 94,4% tổng diện tích hạ tầng kỹ thuật.

- Đất cây xanh cách ly: Diện tích 1.992,8m², chiếm 1,3% diện tích đất quy hoạch.

Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

TT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HỆ SỐ SDD	MĐXD TỐI ĐA (%)	Tầng cao (Tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số căn (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)				
I	Đất ở (Kinh doanh)	78.518,4	997	3.490	22,5	$\leq 1,9$	≤ 96	02	50,8
1	Đất ở thương mại	62.610,8	748	2.992	20,9	$\leq 1,9$	≤ 96	02	79,7
2	Đất ở xã hội	15.907,6	249	498	31,9	$\leq 1,9$	≤ 96	02	20,3
II	Đất giáo dục (Kinh doanh)	3.526,2			1,0	$\leq 1,2$	≤ 40	03	2,3
III	Đất công viên cây xanh (Không kinh doanh)	5.541,5			1,6				3,6
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật (Không kinh doanh)	6.628,9							4,3
1	Đất trạm xử lý nước thải	370,0							5,6
2	Đất hành lang kỹ thuật sau nhà	6.258,9							94,4
V	Đất cây xanh cách ly (Không kinh doanh)	1.992,8							1,3

VI	Đất giao thông (Không kinh doanh)	58.390,6			16,7				37,7
	TỔNG CỘNG	154.598,4	997	3.490	44,3	≤ 1,9	≤ 45,8	≤ 03	100,0

Bảng 1.1: Cơ cấu sử dụng đất khu ở thương mại

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở thương mại	62.610,8	50,3
2	Đất giáo dục	3.526,2	2,8
3	Đất công viên cây xanh	5.541,5	4,4
4	Đất cây xanh cách ly	1.992,8	1,6
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.140,2	4,1
5.1	Trạm xử lý nước thải	370,0	-
5.2	Hành lang kỹ thuật sau nhà	4.770,2	-
6	Đất giao thông	45.719,0	36,7
	TỔNG	124.530,5	100,0
	QUY MÔ DÂN SỐ	2.992	Người

Bảng 1.2: Cơ cấu sử dụng đất khu ở xã hội

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở xã hội	15.907,6	52,9
2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	1.488,7	5,0
3	Đất giao thông	12.671,6	42,1
	TỔNG	30.067,9	100,0
	QUY MÔ DÂN SỐ	498	Người

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch:

a) Trục chính của khu vực quy hoạch:

- Trục đối ngoại: Đường quy hoạch phân khu Hòa Lợi 1-46, Hoà Lợi 1-08 và đường D8 là các trục kết nối chính của khu nhà ở với khu vực lân cận. Để tạo trục cảnh quan, trên 03 trục đường bố trí công viên cây xanh và công trình nhà ở liền kề thương mại đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

- Trục đối nội: Trên cơ sở các trục đường đối ngoại, mạng lưới đường nội bộ của khu nhà ở được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thống suốt. Các tuyến giao thông có lòng đường $\geq 06\text{m}$, vỉa hè $\geq 03\text{m}$. Các công trình nhà ở liền kề được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

b) Các công trình công cộng – dịch vụ của khu vực quy hoạch:

Các công trình dịch vụ đô thị là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong khu ở, tạo môi trường sống tiện nghi, phục vụ tốt đời sống người dân, bao gồm:

- Công trình giáo dục: Diện tích $3.526,2\text{m}^2$ với mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần, khoảng lùi xây dựng $\geq 06\text{m}$; được bố trí tại vị trí phía Tây Bắc, tiếp giáp công trình giáo dục thuộc Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi đảm bảo về chỉ tiêu, bán kính phục vụ nhu cầu giáo dục và đào tạo của người dân trong khu vực quy hoạch.

- Công viên - cây xanh: Diện tích $5.541,5\text{m}^2$ được bố trí tại 03 vị trí tiếp giáp với các trục đường quy hoạch phân khu Hòa Lợi 1-08, Hòa Lợi 1-46, đường D8 và đường D3A. Tại đây, tổ chức các khu cây xanh vườn hoa, tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực; đồng thời, kết hợp bố trí sân tập luyện, dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân và chỉ tiêu cây xanh cho khu nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách 8-10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

c) Các công trình nhà ở:

Khu vực lập quy hoạch bố trí 31 lô đất ở; bao gồm: 24 lô đất xây dựng nhà ở thương mại liền kề và 07 lô đất xây dựng nhà ở xã hội liền kề. Tổng số căn nhà: 997 căn (nhà ở thương mại liền kề: 748 căn, nhà ở xã hội liền kề: 249 căn). Trong đó:

- Đối với nhà ở thương mại liền kề:
 - + Diện tích trung bình: $\geq 60\text{m}^2/\text{căn}$.
 - + Mật độ xây dựng từng ô (mật độ thuần): $\leq 96,0\%$; Tầng cao: 02 tầng; Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,9$ lần; Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
 - + Khoảng lùi xây dựng trước nhà: 0m
- Đối với nhà ở xã hội liền kề:
 - + Diện tích trung bình: $60\text{m}^2/\text{căn} - 70\text{m}^2/\text{căn}$.
 - + Mật độ xây dựng từng ô (mật độ thuần): $\leq 96,0\%$; Tầng cao: 02 tầng; Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,9$ lần; Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
 - + Khoảng lùi xây dựng trước nhà: 0m.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch

TT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Dân số (người)	Số căn (căn)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
TỔNG		78.518,4		3.490	997	2	1,9
I	Nhà ở xã hội liên kề	15.907,6	96,0	498	249	2	1,9
1	KHU A1	2.039,6	95,7	64	32	2	1,9
2	KHU A2	1.860,0	96,0	60	30	2	1,9
3	KHU A3	1.894,7	96,0	60	30	2	1,9
4	KHU A4	2.244,4	96,0	70	35	2	1,9
5	KHU A5	2.019,4	95,9	64	32	2	1,9
6	KHU A6	2.060,6	95,9	66	33	2	1,9
7	KHU A7	3.788,9	95,7	114	57	2	1,9
II	Nhà ở thương mại liên kề	62.610,8	96,0	2.992	748	2	1,9
1	KHU LK1	2.086,3	90,0	104	26	2	1,8
2	KHU LK2	2.212,0	91,8	120	30	2	1,8
3	KHU LK3	2.375,9	94,2	124	31	2	1,9
4	KHU LK4	2.882,7	88,0	132	33	2	1,8
5	KHU LK5	2.938,7	94,2	140	35	2	1,9
6	KHU LK6	2.888,8	92,0	148	37	2	1,8
7	KHU LK7	1.097,8	82,4	40	10	2	1,6
8	KHU LK8	2.054,3	92,0	112	28	2	1,8
9	KHU LK9	2.061,4	94,4	100	25	2	1,9
10	KHU LK10	3.277,0	92,0	160	40	2	1,8
11	KHU LK11	4.809,3	88,0	216	54	2	1,8
12	KHU LK12	4.596,7	91,2	216	54	2	1,8
13	KHU LK12A	4.329,0	90,0	216	54	2	1,8
14	KHU LK14	2.655,4	92,8	132	33	2	1,9
15	KHU LK15	2.267,5	92,0	112	28	2	1,8

16	KHU LK16	4.195,2	94,0	200	50	2	1,9
17	KHU LK17	432,0	92,0	24	6	2	1,8
18	KHU LK18	432,0	92,0	24	6	2	1,8
19	KHU LK19	2.172,3	95,8	112	28	2	1,9
20	KHU LK20	2.456,4	92,0	112	28	2	1,8
21	KHU LK21	2.217,8	92,0	108	27	2	1,8
22	KHU LK22	530,7	96,0	32	8	2	1,9
23	KHU LK23	3.177,2	92,3	136	34	2	1,8
24	KHU LK24	4.464,4	92,6	172	43	2	1,9

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường được thiết kế tuân thủ theo QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Áp dụng vận tốc độ thiết kế $\geq 30\text{km/h}$, tải trọng trục thiết kế 100KN. Bán kính bó vỉa $R \geq 8\text{m}$.

- Tổ chức an toàn giao thông: Tại nút giao giữa các trục đường bố trí vạch sơn kẻ đường, hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ để đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại các góc ngã ba và ngã tư, các lô đất được thiết kế vạt góc đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Mặt cắt ngang (chi tiết theo Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: Lát gạch tự chèn hoặc lát gạch terrazzo.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt bằng tuyến		Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (m)	
			Từ	Đến		Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	Lộ giới	Trái	Phải
I	Giao thông đối ngoại										
1	Đường Hòa Lợi 1-08	315,72	Đường D3A	Đường D10	3-3	5,00	10,50	5,00	20,50	0,00	0,00
2	Đường Hòa Lợi 1-46	382,82	Đường Hòa Lợi 1-08	Ranh quy hoạch	3-3	5,00	10,50	5,00	20,50	0,00	0,00
3	Đường Bến Đồn-Vĩnh Tân				3-3	5,00	10,50	5,00	20,50	0,00	0,00
II	Giao thông đối nội	3966,35									
1	Đường D3A	41,15	Đường Hòa Lợi 1-08	Đường N1A	1D-1D	1,88-3,00	6,00	3,00	10,88-12,00	0,00	0,00

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt bằng tuyến		Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (m)	
			Từ	Đến		Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Lộ giới	Trái	Phải
		44,00	Đường N1A	Đường N2	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
2	Đường D4	134,98	Đường Hòa Lợi 1-08	Đường N2A	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
		19,48	Đường N2A	Ranh quy hoạch	1E-1E	2,50-2,74	6,00	2,50-2,97	11,00-11,71	0,00	0,00
3	Đường D5	86,25	Đường Hòa Lợi 1-08	Đường N2	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
4	Đường D6	116,40	Đường N2A	Đường N5	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
5	Đường D7	141,71	Đường N8	Đường N11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
6	Đường D8	492,05	Đường Hòa Lợi 1-08	Hết lộ LK23	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	0,00	0,00
		36,89	Hết lộ LK23	Đường Bến Đồn-Vĩnh Tân	2A-2A	3,00-3,44	7,00	3,00	13,00-13,44	0,00	0,00
7	Đường D9	258,27	Đường Hòa Lợi 1-08	Đường N5	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
8	Đường D10	114,67	Đường Hòa Lợi 1-08	Đường N2	1B-1B	3,00	6,00	4,08-4,96	13,08-13,96	0,00	0,00
		250,51	Đường N2	Đường N9	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
9	Đường D11	251,25	Đường N2	Đường N9	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
10	Đường N1A	81,06	Đường D3A	Đường D4	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
11	Đường N2	71,80	Ranh quy hoạch	Hết lộ Giáo dục	1A-1A	3,00	6,00	3,00	12,00	6,00	0,00
		260,81	Hết lộ Giáo dục	Đường D10	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
		97,60	Đường D10	Đường D11	1C-1C	3,00	6,00	3,51-6,78	12,51-15,78	0,00	0,00
12	Đường N2A	87,61	Đường D4	Đường D8	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
13	Đường N5	336,23	Ranh quy hoạch	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
14	Đường N8	75,20	Đường D7	Đường D8	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt bằng tuyến		Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (m)	
			Từ	Đến		Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Lộ giới	Trái	Phải
15	Đường N9	338,38	Đường D7	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
16	Đường N10	92,37	Đường D7	Đường D8	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
17	Đường N11	144,36	Ranh quy hoạch	Đường D8	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
18	Đường N12	91,95	Đường D10	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
19	Đường N13	93,28	Đường D10	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
20	Đường N14	94,61	Đường D10	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00
21	Đường N15	154,63	Lô LK16	Đường D11	1-1	3,00	6,00	3,00	12,00	0,00	0,00

b) Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch có hướng dốc tự nhiên chủ yếu theo hướng Tây Nam sang Đông Bắc. Cao độ tự nhiên cao nhất 35,92m ở phía Nam, Tây Nam. Cao độ thấp nhất 34,24m ở phía Bắc, Đông Bắc.

- Áp dụng giải pháp san nền trên cơ sở cao độ hiện hữu tại các vị trí đầu nối với các tuyến đường thuộc Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi và đường Bến Đồn – Vĩnh Tân. Nguyên tắc san nền chủ yếu tạo mặt bằng xây dựng công trình và hệ thống đường giao thông, thuận lợi cho việc bố trí thoát nước mưa và thoát nước thải; trong đó, lấy trục đường Hòa Lợi 1-46, đường D8 làm đường tự thủy cho toàn khu quy hoạch.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom, theo tuyến cống có đường kính D500 – 1500 trên đường D8 thoát về Suối Cái (tại vị trí Cầu Bến Đồn cách khu vực quy hoạch khoảng 2,5km về phía Đông Nam) thông qua tuyến cống thoát nước mưa trên đường Bến Đồn – Vĩnh Tân.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch theo hướng Bắc xuống Nam.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D400 - D1500, được bố trí một bên đường (đường Hòa Lợi 1-46 và đường D8 cống thoát nước mưa được bố trí hai bên đường), phía đối diện bố trí hố ga thu và cống băng đường. Hố ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách từ 20 - 30m, cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30.

d) Quy hoạch cấp nước:

* Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng lưu lượng nước cấp tính toán $783,47\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Lưu lượng nước cấp khi có cháy $891,47\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D150mm tại nút giao đường Bến Đồn – Vĩnh Tân và đường D2 (thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi) cách khu quy hoạch khoảng 278m về hướng Tây Nam.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng ống HDPE có đường kính từ D60mm - D100mm; ống uPVC có đường kính $D > 100\text{mm}$.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà, cấp nước đến từng hộ gia đình và công trình trong khu vực quy hoạch. Đối với những đoạn ống đặt dưới vỉa hè, chiều sâu tối thiểu lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,5\text{m}$. Đối với những đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,7\text{m}$.

*** Cấp nước phòng cháy chữa cháy:**

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, bố trí theo hệ thống cấp nước. Lưu lượng nước chữa cháy $q_{cc} = 10\text{l/s}$ cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy $\geq 10\text{m}$.

- Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 18 trụ cứu hỏa, các trụ có đường kính D125mm, được bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép đường không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ $\leq 120\text{m}$.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

*** Quy hoạch thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt tính toán $650\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và chia làm 02 phần: Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể tự hoại loại 3 ngăn; Hệ thống thu gom bên ngoài gồm mạng lưới thoát nước đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Tây Nam của khu quy hoạch và nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A thoát ra hệ thống thoát nước mưa gần nhất.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo công thoát nước thải không chôn quá sâu. Công thoát sử dụng loại cống HDPE có đường kính từ D200 - D300, được bố trí dọc hành lang kỹ thuật sau nhà và dưới vỉa hè. Hồ ga thu gom được đặt với khoảng cách 20 đến 30m và các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Lượng rác thải toàn khu quy hoạch khoảng 3,14 tấn/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ,

thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế phù hợp với thẩm mỹ chung. Từ đây, rác thải được vận chuyển về trạm xử lý rác thải chung của khu vực để xử lý.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

* Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện tính toán: 3.356,0 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đấu nối từ lưới điện 22kV hiện hữu đi nổi trên đường Bến Đồn - Vĩnh Tân. Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 09 trạm biến áp 22/0,4kV: 06 trạm có công suất 400kVA, 02 trạm công suất 320kVA, 01 trạm công suất 50kVA (cấp điện cho trường học), trạm biến áp được đặt tại các vị trí đất công viên - cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giáo dục để đảm bảo an toàn lưới điện và mỹ quan đô thị. Sử dụng máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện, kiểu trạm trụ thép đơn thân.

- Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm dưới vỉa hè, theo dạng mạng lưới vòng, sử dụng cáp ngầm chuyên dụng CXV/DSTA-24V-3x95mm² + CV 70mm² cấp điện cho tuyến trục chính và CXV/DSTA-24V-3x50mm²+CV35mm² cấp điện cho trạm biến áp.

- Mạng lưới điện hạ thế được thiết kế theo dạng hình tia, sử dụng cáp ngầm chuyên dụng 0,4kV CXV/DSTA có tiết diện từ 3x50+35mm² đến 3x95+70mm². Cáp hạ thế từ trạm biến áp đi đến các tủ điện phân phối hạ thế và từ tủ điện phân phối hạ thế rẽ nhánh vào từng hộ dân, công trình được bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị; mỗi tủ phân phối chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà, bán kính phục vụ của mỗi tủ ≤ 30m.

* Hệ thống chiếu sáng:

- Toàn bộ khu vực quy hoạch bố trí 04 tủ điều khiển chiếu sáng, tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

- Hệ thống cáp chiếu sáng của khu vực quy hoạch được bố trí đi ngầm, sử dụng cáp 0,4kV CXV/DSTA.

- Hệ thống đèn chiếu sáng bố trí một bên đường, riêng đường Hòa Lợi 1-46 được bố trí so le hai bên đường. Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn Led tiết kiệm điện.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng: 1.207 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được đấu nối từ tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường Bến Đồn – Vĩnh Tân.

- Cáp thông tin sử dụng cáp quang, đảm bảo chất lượng và tốc độ cao. Mạng thông tin của khu quy hoạch được thiết kế theo dạng hình tia, đi ngầm trong hệ thống cống bê tông do chủ đầu tư xây dựng.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, 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.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, Giáo dục, Công viên - cây xanh.

- Nguồn lực thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng:

- Công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Công trình xây dựng khác: Nhà ở (thương mại liền kề và xã hội liền kề), Giáo dục, Công viên - cây xanh.

14. Danh mục hồ sơ và các bản vẽ phê duyệt kèm theo:

- Thuyết minh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Thương mại Thuận Lợi 2, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000.

- + Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- + Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị lập quy hoạch:

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về 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 và nội dung đã cam kết liên quan đến đầu tư hoàn chỉnh, bố trí sân tập luyện, dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời; quỹ đất cây xanh đảm bảo tính kết nối, mỹ quan khu vực.
- 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 pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.
- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.
- 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 và cùng cấp. 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 cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối, có ý kiến thẩm định.
- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, 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 công trình phải đảm bảo các yêu cầu về Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và 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 Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản.
- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.
- Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố, công khai.
- Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT.

2. Trách nhiệm của đơn vị lập quy hoạch:

- 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 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.

- 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 thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng ban có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hòa Lợi, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT.Thị ủy;
- CT, các PCT thị xã;
- Như điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Ân