

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG

Số: 537/QĐ-UBND

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

Bàu Bàng, ngày 21 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Đức Phát 3, thị trấn Lai Uyên,
huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

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

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

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

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 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 khu chung cư đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo kết quả thẩm định số 14/KQTĐ-QLĐT ngày 06 tháng 3 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đức Phát 3 của Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau đây:

I. Tên dự án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Đức Phát 3.

II. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát.

III. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa.

IV. Địa điểm: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung đồ án:

1. Vị trí, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch:



Khu đất dự án tại các thửa đất số: 29 và 2444 thuộc tờ bản đồ số 41, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích khu đất dự án khoảng 305.351,2m² (30,5ha).

Tú cạn của khu đất :

- Phía Bắc: Giáp đường đất rộng 6m dẫn ra Quốc Lộ 13, cách Quốc lộ 13 khoảng 1.400m.

- Phía Tây: Giáp đường đất 4m và đường điện 220KV.

- Phía Nam: Giáp đất dân.

- Phía Đông: Giáp đất dân.

2. Quy mô khu quy hoạch

Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là: 305.351,2m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 296.148,8m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 8.456,4m². Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện là 746m².

Số nhà ở: 1.709 căn. Quy mô dân số 5.127 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-tô): 46,35%.

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 20m.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,41 lần.

- Chỉ tiêu sử dụng đất: 59,56m²/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 30,39m²/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục: 2,81m²/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh: 2,08m²/người.

- Chỉ tiêu đất giao thông: 19,30m²/người.

Hạ tầng xã hội: thương mại dịch vụ, trường học, y tế, công viên cây xanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Số	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Hình thức đầu tư
1	Đất ở	155.808,6	52,61%	30,39	Kinh doanh
LK	Đất nhà ở liền kề	155.808,6			
2	Đất công trình công cộng	19.468,3	6,57%	3,80	
CT1	Trường học 1	4.014,9			Kinh doanh
CT2	Trường học 2	5.665,2			Không kinh doanh
CT3	Trường học 3	4.705,3			Không kinh doanh
CT4	Y tế	2.830,4		0,55	Kinh doanh
CT5	Thương mại dịch vụ	2.252,5		0,44	Kinh doanh

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Số thứ tự	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Hình thức đầu tư
3	Đất công viên cây xanh	10.641,1	3,59%	2,08	Không kinh doanh
4	Đất kỹ thuật	11.279,0	3,81%	2,20	Không kinh doanh
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	10.666,7			
XLNT	Trạm xử lý nước thải	612,3			
5	Đất giao thông	98.951,8	33,41 %	19,30	Không kinh doanh
6	TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG	296.148,8	100,00%	57,76	
	Đất HLAT đường bộ	8.456,4			
	Đất hành lang bảo vệ đường điện	746,0			
7	TỔNG CỘNG	305.351,2		59,56	

b) Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất ở là 155.808,6m² chiếm tỷ lệ 52,61%; đạt chỉ tiêu 30,39m²/người. Tổng số căn là 1.709 căn liên kế, quy mô dân số 5.127 người. Bố trí 26 dãy liên kế từ LK1 đến LK26.

+ Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội do khu vực đầu tư dự án chưa phải là đô thị loại 3 trở lên và không thuộc khu vực quy hoạch là đô thị loại 3 trở lên (quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

- Tổng diện tích đất giáo dục là 14.385,4m², đạt chỉ tiêu 2,81m²/người bao gồm 03 trường học:

+ Trường học 1-CT1: diện tích 4.014,9m².

+ Trường học 2-CT2: diện tích 5.665,2m².

+ Trường học 3-CT3: diện tích 4.705,3m².

- Y tế - CT4: diện tích 2.830,4m².

- Thương mại dịch vụ - CT5: diện tích 2.252,5m².

- Cây xanh diện tích là 10.641,1m² chiếm tỷ lệ 3,59% , đạt chỉ tiêu 2,08m²/người.

- Đất giao thông diện tích là 98.951,8m² chiếm tỷ lệ 33,41% đạt chỉ tiêu 19,30m²/người.

- Đất kỹ thuật diện tích 11.279m² chiếm tỷ lệ 3,81% đạt chỉ tiêu 2,2m²/người. Gồm khu xử lý nước thải 612,3m²; hành lang kỹ thuật sau nhà 10.666,7m². Các công trình như tủ cáp viễn thông, trạm biến áp đặt tại các công viên.

4. Các chỉ tiêu từng lô đất

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất,...) được quy định phù hợp với từng khu chức năng và đúng với tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

a) Nhà liên kế

- Mật độ xây dựng từng lô: $\leq 93\%$ (căn cứ theo QCVN: 01/2008).

- Hệ số sử dụng đất: 3 lần.

- Tầng cao: 1-3 tầng.

- Chiều cao tối đa: 12m.

- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Đối với nhà liên kế tiếp giáp đường QHC-D và QHC-N: Lùi trước 2m đối với mặt tiếp giáp đường QHC-D và QHC-N, các mặt còn lại được xây sát ranh.

+ Đối với nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ còn lại: Không có khoảng lùi, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các mặt còn lại được xây sát ranh.

- Cốt sân: +0,1m tính từ cốt vỉa hè (nếu có sân).

- Cốt nền: + 0,2m tính từ cốt vỉa hè (0,1m so với cốt sân).

- Chiều cao tầng 1: +3,8m.

- Chiều cao các tầng trên là: 3,3m.

- Chiều cao tối đa (tính cả mái): 12 m.

b. Công trình thương mại dịch vụ -kí hiệu CT5

- Diện tích khu đất : 2.252,5m².

- Tầng cao công trình: 1-3 tầng.

- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 12m.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,2$ lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-D: Lùi 6m.

+ Đối với mặt tiếp giáp đường D9: Lùi 4m.

+ Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên tương ứng qui mô phục vụ của công trình.

c) Trường học 1-kí hiệu CT1

- Diện tích khu đất : 4.014,9m².
- Tầng cao công trình: 2-3 tầng.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: Tối đa 12 m.
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-N: Lùi 6m.
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường D9, D12: Lùi 4m.
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.
- d) Trường học 2 kí hiệu - CT2
 - Diện tích khu đất: 5.665,2m².
 - Tầng cao công trình: 2-5 tầng.
 - Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm
 - Chiều cao xây dựng: Tối đa 20 m.
 - Mật độ xây dựng: ≤ 40%
 - Hệ số sử dụng đất: ≤2 lần
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-D: Lùi 6m.
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường D9: Lùi 4m
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.
- e) Trường học 3 kí hiệu CT3
 - Diện tích khu đất : 4.705,3m².
 - Tầng cao công trình: 2-5 tầng.
 - Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm
 - Chiều cao xây dựng: Tối đa 20 m.
 - Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
 - Hệ số sử dụng đất: ≤2 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-D; QHC-N: Lùi 6m.
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường D9: Lùi 4m
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.
- g) Y tế

- Diện tích khu đất : 2.830,4m².
- Tầng cao công trình: 2-5 tầng.
- Tầng hầm: Được xây dựng tối đa 1 tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20 m.
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-D; QHC-N: Lùi 6m.
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường D9: Lùi 4m
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.

h) Công trình xây xanh

- Các công trình trong công viên chính gồm: Sân thể thao, đường chạy, hồ bơi, nhà văn hóa và các công trình phục vụ.

- Các công trình trong công viên nội bộ và mảng xanh là các đường dạo, nhà mát, sân thể thao nhỏ, tiểu cảnh vườn hoa.

- Công viên cây xanh chính: MĐXD 25%; tầng cao xây dựng 1-2 tầng. Chiều cao tối đa 10m. Hệ số sử dụng đất 0,5 lần.

- Công viên cây xanh còn lại: MĐXD 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng. Chiều cao tối đa 05m. Hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng;

- Mật độ xây dựng: ≤ 80%.

5.Tổng hợp chỉ tiêu từng lô phố

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TỪNG LÔ PHỐ								
Kí hiệu	Loại nhà ở	Diện tích	Diện tích trung bình/lô	Số lô/số căn	Tầng cao	Chiều cao tối đa-m	MĐXD Brut-to	Hệ số SDĐ tối đa
I	NHÀ Ở	155.808,6		1.709				
	Nhà ở liên kế	155.808,6		1.709				
LK1	Nhà liên kế	4.307,5	80m ² -160,0m ²	52	1-3	12	87,04%	3,0
LK2	Nhà liên kế	9.039,5	80m ² -199,3m ²	96	1-3	12	82,46%	3,0
LK3	Nhà liên kế	7.996,3	80m ² -144,2m ²	96	1-3	12	86,79%	3,0
LK4	Nhà liên kế	7.959,3	80m ² -136,5m ²	96	1-3	12	86,89%	3,0

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TÙNG LÔ PHỐ

Kí hiệu	Loại nhà ở	Diện tích	Diện tích trung bình/lô	Số lô/số căn	Tầng cao	Chiều cao tối đa-m	MĐXD Brut-to	Hệ số SDĐ tối đa
LK5	Nhà liên kế	8.912,2	80m ² -169,1m ²	96	1-3	12	82,77%	3,0
LK6	Nhà liên kế	6.045,0	75m ² -167,5m ²	66	1-3	12	83,17%	3,0
LK7	Nhà liên kế	1.976,7	80m ² -147,5m ²	20	1-3	12	81,63%	3,0
LK8	Nhà liên kế	1.927,7	80m ² -144,2m ²	22	1-3	12	85,39%	3,0
LK9	Nhà liên kế	2.641,0	100m ² -197,3m ²	24	1-3	12	78,47%	3,0
LK10	Nhà liên kế	5.342,4	71,3m ² -232,4m ²	50	1-3	12	80,12%	3,0
LK11	Nhà liên kế	6.910,0	100m ² -167,5m ²	67	1-3	12	79,53%	3,0
LK12	Nhà liên kế	5.526,0	80m ² -127,5m ²	66	1-3	12	86,53%	3,0
LK13	Nhà liên kế	6.218,0	80m ² -167,5m ²	66	1-3	12	82,48%	3,0
LK14	Nhà liên kế	7.429,1	93,9m ² -150m ²	56	1-3	12	76,61%	3,0
LK15	Nhà liên kế	8.028,5	75m ² -269,6m ²	85	1-3	12	83,12%	3,0
LK16	Nhà liên kế	6.862,4	75m ² -226,2m ²	82	1-3	12	86,66%	3,0
LK17	Nhà liên kế	6.830,3	75m ² -217,1m ²	82	1-3	12	86,80%	3,0
LK18	Nhà liên kế	6.798,1	75m ² -208,1m ²	82	1-3	12	86,94%	3,0
LK19	Nhà liên kế	6.766,0	75m ² -199,1m ²	82	1-3	12	87,07%	3,0
LK20	Nhà liên kế	6.733,9	75m ² -190,0m ²	82	1-3	12	87,20%	3,0
LK21	Nhà liên kế	4.140,0	75m ² -167,5m ²	46	1-3	12	83,65%	3,0
LK22	Nhà liên kế	7.980,0	80m ² -176,5m ²	84	1-3	12	82,27%	3,0
LK23	Nhà liên kế	7.059,7	80m ² -134,5m ²	84	1-3	12	86,44%	3,0
LK24	Nhà liên kế	3.611,2	69,1m ² -123,1m ²	47	1-3	12	89,18%	3,0
LK25	Nhà liên kế	1.378,2	76,4m ² -147,5m ²	16	1-3	12	85,62%	3,0
LK26	Nhà liên kế	7.389,6	94,2m ² -176,7m ²	64	1-3	12	78,38%	3,0

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TÙNG LÔ PHỐ								
Kí hiệu	Loại nhà ở	Diện tích	Diện tích trung bình/lô	Số lô/ số căn	Tầng cao	Chiều cao tối đa-m	MĐXD Brut-to	Hệ số SDĐ tối đa
II	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	19.468,3						
CT1	Trường học 1	4.014,9			2-3	12	40,0%	1,2
CT2	Trường học 2	5.665,2			2-5	20	40,0%	2,0
CT3	Trường học 3	4.705,3			2-5	20	40,0%	2,0
CT4	Y tế	2.830,4			2-5	20	40,0%	2,0
CT5	Thương mại dịch vụ	2.252,5			1-3	12	40,0%	1,2
III	CÔNG VIÊN CÂY XANH	10.641,1						

(Bảng thống kê chi tiết lô đất xây dựng xem trong thuyết minh quy hoạch)

6. Tổ chức không gian quy hoạch

- Khu nhà ở Đức Phát 3 có mặt phía Bắc tiếp giáp đường đất ĐX 614.539 hiện hữu rộng 6m nâng cấp thành đường nhựa, lòng đường 7m+ vỉa hè 1m, kết nối với đường QL13 cách 1.400m về phía Đông. Đây là tuyến giao thông đối ngoại chính của dự án.

- Băng ngang trung tâm khu đất là đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m, đường QHC-D (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m kết nối khu nhà ở với khu vực xung quanh trong tương lai.

- Giữa khu đất quy hoạch có tuyến đường đất hiện hữu rộng khoảng 4m, nâng cấp mở rộng thành đường D9 lộ giới 14m.

- Tuyến đường chính QHC-D và tuyến đường nhánh D9 song song nhau, được bố trí các công trình công cộng như công viên chính, thương mại dịch vụ, y tế, trường học làm nổi bật tuyến cảnh quan chính khu quy hoạch.

- Bố trí đường gom D1A lộ giới 10m tiếp giáp và song song với tuyến đường ĐX 614.539 (cách đường ĐX 614.539 bằng dãy cây xanh 6-6,5m).

- Bên trong là hệ thống giao thông nội bộ lộ giới 13m kết nối với các tuyến giao thông chính nêu trên, đảm bảo thông thoáng lưu thông, khai thác tối đa yếu tố mặt tiền của từng công trình, tạo sự khang trang thu hút người dân. Nhà liên kế bố trí dọc các trục đường.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông, khoảng lùi

- Giao thông đối ngoại chính là đường ĐX 614.539 dẫn ra QL13. Đường gom D1A bố trí song song với đường ĐX 614.539. Giữa hai ranh khu đất quy hoạch có tuyến đường đất hiện hữu rộng khoảng 4m, nâng cấp mở rộng thành

đường D9 lộ giới 14m. Băng ngang trung tâm khu đất là đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m, đường QHC-D (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m. Còn lại là các trục đường nội bộ.

- Mặt cắt giao thông:
 - + Đường đối ngoại ĐX 614.539 - Mặt cắt 2-2= 0m+7m+1m=8m.
 - + Đường gom D1A- Mặt cắt 2-2= 0m+7m+3m =10m.
 - + Đường QHC-N, QHC-D (theo QH chung đô thị Lai Uyên lộ giới 25m) -
Mặt cắt 1-1= 5m+15m+5m=25m.
 - + Đường nội bộ D9 - Mặt cắt 3-3= 3m+8m+3m=14m.
 - + Đường nội bộ D1→D8, D10→D18-Mặt cắt 4-4= 3m+7m+3m=13m.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - * Khoảng lùi xây dựng nhà liên kế:
 - + Đối với nhà liên kế tiếp giáp đường QHC-D và QHC-N: lùi trước 2m
đối với mặt tiếp giáp đường QHC-D và QHC-N, các mặt còn lại được xây sát ranh.
 - + Đối với nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ còn lại: không có khoảng lùi, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các mặt còn lại được xây sát ranh.
 - * Khoảng lùi xây dựng Công trình công cộng, thương mại dịch vụ:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường QHC-D; QHC-N: Lùi 6m.
 - + Đối với mặt tiếp giáp đường còn lại: Lùi 4m.
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.
 - Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông chỉ giới xây dựng đối với từng loại đường, từng loại công trình.

b) San nền

- Chuẩn bị kỹ thuật: Khu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc thấp trung bình khoảng 0,2%. Cao độ tự nhiên trung bình từ 43,33m đến 45,86m. Địa hình có xu hướng thấp dần về hướng Nam và Tây Nam khu đất.

- Giải pháp san nền: Căn cứ cao độ đường ĐX 614.539 làm cao độ không chê rọi san nền đại trà cho toàn bộ khu vực quy hoạch với độ dốc đều 0,15%. Hướng dốc san nền là cao từ hướng Đông Nam và thấp dần về hướng Tây Bắc dốc dần về hướng suối Bến Ván. Cao độ thiết kế mặt đường từ Đông Nam xuống hướng Tây Bắc của khu đất.

- Phương thức san nền: cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác.

+ Độ dốc trung bình khoảng 0,1% - 0,16%.

+ Cao độ san nền thấp nhất là: + 45,15 m

+ Cao độ san nền cao nhất là: + 46,40 m.

c. Thoát nước mưa

Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Đông về phía Tây Bắc của khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống cống dẫn nước mưa dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch, toàn bộ nước mưa được thu gom về tuyến cống chính D1200-D1500 nằm trên đường D1 và đường D1A dẫn theo đường ống dọc theo đường ĐX 614.539 rồi thoát ra suối Bến Ván cách ranh 1,1km.

Toàn bộ khu quy hoạch chia làm hai lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước chính từ phía Đông về phía Tây Bắc, toàn bộ lượng nước mưa sẽ được thu gom về tuyến cống chính D1500 trên đường D1A.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước chính từ phía Đông về phía Bắc, toàn bộ lượng nước mưa sẽ được thu gom về tuyến cống chính D1000-D1200 trên đường D1.

Tuyến cống thoát nước mưa là cống BTCT D500-D1500.

Cống thoát nước mưa được bố trí 1 bên đường, phía lề đường đối diện đặt hố ga thu nước mưa rồi dẫn về cống chính bằng cống BTCT H30 có đường D500. Riêng đường QHC-N, QHC-D và 1 phần đường D1A được bố trí 2 bên đường. Dọc theo các tuyến cống dẫn nước bố trí các hố ga thu nước mưa, khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa trung bình 30m. Tất cả các hố ga thu nước mưa đều phải có song chắn rác.

Bố trí hố ga tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đấu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình.

Cần tiến hành nạo vét cống, hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt.

d) Quy hoạch cấp nước và PCCC

- Chỉ tiêu cấp nước là 150 lít/ người/ ngày đêm. Tổng nhu cầu dùng nước: 1.367,21m³/ngđ.

- Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đấu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Quốc lộ 13 cách ranh quy hoạch 1,4km theo đường ĐX 614.539 lấy nguồn từ nhà máy cấp nước Bàu Bàng công suất 30.000 m³/ngđ.

- Tuyến ống cấp nước chính đấu nối cho khu quy hoạch có đường kính D200. Tại vị trí đấu nối hệ thống cấp nước của khu vực quy hoạch với hệ thống cấp nước bên ngoài bố trí van khóa và đồng hồ tổng D200 tại vị trí giao nhau của đường D1A và đường ĐX 614.539.

- Bố trí tuyến ống cấp nước chính có đường kính D150 trên đường D1, D1A, D9, D11, D14, D17, QHC-D tạo thành mạch vòng chính bao quanh khu quy hoạch, đảm bảo cung cấp nước liên tục không bị gián đoạn để quản lý lưu lượng nước thất thoát. Riêng trên đường QHC-N bố trí tuyến ống cấp nước D200 (theo quy hoạch chung) đi 2 bên đường để đảm bảo tính kết nối vào quy hoạch chung của thị trấn Lai Uyên.

- Các tuyến ống nhánh cấp nước đến các hộ dân được thiết kế có đường kính D100, D60.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống uPVC D60, D100, D150, D200mm.

- Dựa vào mặt bằng phân lô của khu vực quy hoạch, bố trí tuyến ống cấp nước một bên đường cho các tuyến ống nằm trên đường D18 các tuyến còn lại bố trí tuyến ống đi hai bên đường.

* Phòng cháy chữa cháy:

- Theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy TCVN 2622-1995, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15 l/s, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời (ứng với quy mô dân số của khu Khu nhà ở Đức Phát 3 là khoảng 5.127 người). Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với khoảng cách 120m/trụ, trụ cứu hỏa được đặt trên mạng vòng để đảm bảo cấp nước chữa cháy không bị gián đoạn.

- Đối với khu vực quy hoạch, bố trí 41 trụ chữa cháy D150m

e) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Hiện trạng trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện. Trên đường ĐX 614.539 hiện đã có hệ thống cấp điện tuyến dây hiện hữu 22kV, dự kiến đấu nối cấp điện cho khu quy hoạch trên đường ĐX 614.539 ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho các hộ liền kề là 4kw/hộ; trường học 0,15-0,2kW/em.

- Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Đức Phát 3 là 6.589,97 kW. Tổng công suất cấp điện là 7.688,30 kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 8.440 kVA.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 11 trạm biến áp, các trạm biến áp này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị. Sử dụng máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 10 tủ điều khiển chiếu sáng, các 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 chiếu sáng được bố trí một bên đường. Riêng đường QHC-N và QHC-D được bố trí hai bên đường. Hệ thống chiếu sáng đi nối.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc



- Khu nhà ở thuộc phạm vi phục vụ tổng đài của huyện Bàu Bàng. Từ tổng đài dùng hệ thống trung thế cáp quang dẫn về 10 tủ cáp tổng trong khu quy hoạch. Tổng dung lượng nhu cầu thuê bao trong khu nhà ở là 1.938 thuê bao, tổng dung lượng thuê bao thiết kế 2.300 thuê bao /loại (điện thoại, internet, cáp quang, truyền hình).

- Mạng lưới thông tin liên lạc dạng hình tia. Hệ thống đường dây và cáp quang đi ngầm dưới vỉa hè.

g) Quy hoạch thoát nước thải và hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

- Thoát nước thải

+ Chỉ tiêu thu gom nước thải là 100% nước thải sinh hoạt.

+ Tổng lưu lượng nước thải: 997,48m³/ngày đêm.

+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (nước mưa được thu gom theo hệ thống riêng).

+ Nước thải của Khu nhà ở Đức Phát 3 sau khi thu gom lại được dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Tây Bắc của khu đất. Nước thải sau khi xử lý đạt cột A sẽ được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa xả ra suối Bến Ván về phía Tây Bắc khu đất.

+ Mạng lưới thoát nước thải được bố trí tại hành lang kỹ thuật sau nhà, toàn bộ nước thải của các hộ dân và công trình thu qua hệ thống ga đặt trên vỉa hè theo từng nhóm nhà và công trình. Các tuyến ống được thu gom và đấu nối với trạm xử lý nước thải để xử lý.

+ Thể tích tính toán cho bể xử lý nước thải 1.496,23m³. Bể được xây ngầm sâu 4,5m, phía trên là các công trình kỹ thuật và công trình phụ phục vụ công tác vận hành trạm XLNT. Diện tích khu XLNT là 612,30m², trong đó diện tích xây dựng trạm XLNT là 365,74m²; MĐXD: 59,73%; diện tích còn lại trồng cây xanh cách ly.

- Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

+ Chỉ tiêu chất thải rắn là 1kg/người/ngày đêm. Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là: 5,13tấn/ngđ.

+ Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

+ Hình thức thu gom: ký hợp đồng với công ty môi trường tại địa phương thu gom rác hàng ngày tại nhà ở các hộ gia đình và công trình.

+ Thu gom rác tại các khu nhà ở: Mỗi hộ gia đình sẽ tự phân loại đầu nguồn rác thải theo quy định. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác theo khung giờ cho từng khu vực.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Hạn chế khói bụi, tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công: chủ đầu tư và các đơn vị thi công cần có kế hoạch thi công hợp lý.

- Trong những ngày nắng hạn chế mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường, tiến hành phun nước thường xuyên.

- Khi chuyên chở vật liệu xây dựng các xe vận tải phải được phủ kín. Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật dụng rơi từ trên cao xuống.

- Tập kết vật tư đúng nơi quy định, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng. Các thiết bị thi công có tiếng ồn và độ rung lớn không hoạt động trong thời gian từ 18 – 6h hàng ngày. Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân xung quanh.

- Hạn chế nước thải và chất thải trong quá trình thi công: Nước thải phải được dẫn vào bể lắng trước khi thoát ra xung quanh. Các chất thải rắn sẽ được tập trung tại bãi chứa quy định và được vận chuyển đến bãi rác xây dựng quy định trong một thời gian định kỳ.

8. Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự kiến trong 5 năm từ năm 2018 đến năm 2022.

Năm 2018-2019: Hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai và các hồ sơ pháp lý về đầu tư xây dựng.

Năm 2019-2021: Xây dựng hoàn chỉnh 100% hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà mẫu; hoàn tất các công trình còn lại. Đến cuối năm 2021 chủ đầu tư đã hoàn tất các thủ tục về đất đai và xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật toàn khu nhà ở.

Từ năm 2022: Xây dựng nhà ở chuyển nhượng cho người dân có nhu cầu. Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác với nhà đầu tư cấp 2 đầu tư các công trình thương mại dịch vụ, trường học 1, y tế. Bàn giao cho nhà nước quỹ đất trường học 2, trường học 3 và đất hạ tầng kỹ thuật.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nguồn lực thực hiện: Vốn doanh nghiệp và vốn vay.

- Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch;

- Xây dựng công viên cây xanh;

- Xây dựng nhà ở liên kế để chuyển nhượng;
- Kêu gọi đầu tư công trình công cộng gồm: thương mại dịch vụ, trường học, y tế.

10. Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng

Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án ước tính 456 tỷ đồng, cụ thể:

- Chi phí sử dụng đất: 216 tỷ đồng
- Chi phí Xây dựng hạ tầng và công trình phụ trợ: 209 tỷ đồng
- Tư vấn xây dựng, QLDA, dự phòng: 31 tỷ đồng.

11. Hình thức đầu tư

- Hình thức đầu tư Khu nhà ở Đức Phát 3 được xác định như sau:

- + Nhà ở liên kế - kinh doanh: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán.
- + Thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, trường học 1- kinh doanh: Chủ đầu tư hợp tác với nhà đầu tư cấp hai xây dựng và đưa vào sử dụng.
- + Trường học 2 và 3 - không kinh doanh: Bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong (không kinh doanh).
- + Đất công viên - không kinh doanh: Bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong.
- + Đất hạ tầng kỹ thuật - không kinh doanh: Bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong.

* Thành phần hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án.
- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết.
- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án.
- Pháp lý liên quan đến đồ án.
- Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 gồm 18 bản kèm theo.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, Phòng cháy chữa cháy trước khi triển khai dự án.
- Trước khi triển khai đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc..., phải được các cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận đấu nối theo quy định.

- Sau khi đồ án được phê duyệt Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai quy hoạch xây dựng theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, 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 thị trấn Lai Uyên, Giám đốc Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Đức Phát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Các Sở: XD, TNMT, GTVT;
- TT. HU; TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT. ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Khắc Tri

