

Số: 271/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 04 tháng 02 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phố Hoàng Tử (Khu nhà ở Prince Town II mở rộng) lô P1, P2, P3 thuộc Khu đô thị mới, 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 19/06/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 228/TTr-SXD ngày 26/01/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ Quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Phố Hoàng Tử (Khu nhà ở Prince Town II mở rộng) lô P1, P2, P3 thuộc Khu đô thị mới, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí - giới hạn và quy mô dân số:

- Lô P1, P2, P3 là lô đất ở trung bình thuộc Khu đô thị mới, phường Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau.

- Vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường NT9;

+ Phía Nam: giáp đường P4;

+ Phía Đông: giáp đường P1;

+ Phía Tây: giáp đường P3.

- Quy mô: Tổng diện tích: 75.160m² (trong đó: lô P1: 21.120 m², lô P2: 26.681 m², lô P3: 27.359 m²).

- Quy mô dân số: khoảng 3.538 người.

2. Tính chất và mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu nhà ở tiện nghi với môi trường sống thân thiện, trong lành theo các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

- Khu quy hoạch nằm trong tổng thể Khu đô thị mới (Khu 1: 709,6086 ha) đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã được tính toán đảm bảo theo quy chuẩn.



- Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng:
- + Quy mô dân số toàn khu quy hoạch khoảng 3.538 người.
- + Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân 21,24 m²/người.
- + Tiêu chuẩn cấp nước 180 lít/ng.đ.
- + Lưu lượng nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp;
- + Tiêu chuẩn cấp điện khoảng 300W/người.đ.
- + Chỉ tiêu đất cây xanh, công viên khoảng 0,7 m²/người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mới (khu 1: 709,6086 ha) Khu Liên Hợp Công nghiệp - Dịch vụ - đô thị Bình Dương, Lô P1, P2, P3 là lô đất ở trung bình. Tổng diện tích là: 75.160m² (lô P1: 21.120 m², lô P2: 26.681 m², lô P3: 27.359 m²) được quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) lô P1, P2, P3 thành các khu chức năng như sau:

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	CHỈ TIÊU (m ² /người)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	42.452,0	12,0	56,5
2	ĐẤT GIAO THÔNG	30.394,6	8,6	40,4
3	ĐẤT CÂY XANH	2.313,4	0,7	3,1
<u>TỔNG CỘNG:</u>		75.160	21	100,0

Phương án sử dụng đất các khu chức năng lô P1, P2, P3:

STT	TÊN LÔ	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	CHỈ TIÊU (m²/người)	TỶ LỆ (%)
1	P1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	13,426.0	12.0	63.6
		ĐẤT GIAO THÔNG	6,950.0	6.2	32.9
		ĐẤT CÂY XANH	744.0	0.7	3.5
		TỔNG (ĐẤT Ở)	21,120	18.87	100.0
2	P2	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	14,528.0	12.0	54.5
		ĐẤT GIAO THÔNG	11,368.3	9.4	42.6
		ĐẤT CÂY XANH	784.7	0.6	2.9
		TỔNG (ĐẤT Ở)	26,681	22.03	100.0
3	P3	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	14,498.0	12.0	53.0
		ĐẤT GIAO THÔNG	12,076.3	10.0	44.1
		ĐẤT CÂY XANH	784.7	0.6	2.9
		TỔNG (ĐẤT Ở)	27,359	22.65	100.0
TỔNG CỘNG:			75,160	21	100.0

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất quy hoạch gồm: 03 lô.
- + Lô P1: gồm 54 căn nhà liên kế phố - Mẫu 1(5x19m), 41 căn nhà liên kế phố - Mẫu 2(5x19m), 29 căn nhà liên kế phố - Mẫu 3(7x16m);
- + Lô P2: gồm 41 căn nhà liên kế phố - Mẫu 1(5x19m), 60 căn nhà liên kế phố - Mẫu 2(5x19m), 22 căn nhà liên kế phố - Mẫu 4(7x20m);
- + Lô P3: gồm 41 căn nhà liên kế phố - Mẫu 1(5x19m), 60 căn nhà liên kế phố - Mẫu 2(5x19m), 22 căn nhà liên kế phố - Mẫu 4(7x20m);
- Tầng cao công trình: 4-6 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của lô P1, P2, P3: 59%.
- Các khối nhà ở được bố trí trong một không gian kiến trúc hiện đại, làm thành một quần thể kiến trúc hài hòa, là điểm nhấn của khu vực, với các tiêu chuẩn thiết kế tốt, đảm bảo giao thông, PCCC và thông thoáng tự nhiên cho công trình.

6. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông nội bộ:

- Hệ thống giao thông dành cho xe ô tô và xe máy: Hệ thống đường nội bộ được bố trí thuận lợi cho việc đi lại, cũng như đảm bảo yêu cầu trong các công tác phục vụ như phòng cháy chữa cháy, cứu thương,...
- Hệ thống giao thông đi bộ: có chức năng kết nối các dãy nhà liên kế phố, lối đi dạo kết hợp với hệ thống sân chơi dành riêng cho người đi bộ.
- Giao thông động (cơ giới) và tĩnh (bộ) được tách biệt rõ ràng, không chồng chéo giao cắt nhau.
- Trong đó, đường N8 là đường giao thông nội bộ sau 2 dãy nhà, lưu lượng người đi bộ không nhiều nên không cần bố trí vỉa hè. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị (trồng cây xanh,...), bố trí hạ tầng kỹ thuật (hệ thống ngầm, chiếu sáng,...) nên có vỉa hè 2m theo bản vẽ quy hoạch.

b. Bảng tổng hợp giao thông nội bộ:

ST T	TÊN ĐƯỜNG G	LỘ GIỚI (m)	MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC (m)			CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (m)		CHỈ GIỚI XÂY DỰNG (m)	
				Hè trái	Lòng đườn g	Hè phải	Hè trái	Hè phải	Hè trái	Hè phải
1	N3	19	1-1	4	11	4	9.5	9.5	9.5	9.5
2	N4	18	6-6	6	8	4	10	8	11	8
3	N5A	12	11-11	3	6	3	6	6	6	6
4	N5B	12	11-11	3	6	3	6	6	6	6
5	N6	20	4-4	4	8	8	8	12	8	12
6	N7	19	1-1	4	11	4	9.5	9.5	9.5	9.5
7	P5	18	5-5	5	8	5	9	9	10	10
8	N8	10	12- 12	2	6	2	5	5	5	5
9	N9	13	10-10	4	6	3	7	6	7	6



10	D1	16	7-7	4	8	4	8	8	8	8
11	D2	14	8-8	4	6	4	7	7	7	7
12	P2A	18	9-9	5	8	5	9	9	10	9
13	D4A	18	5-5	5	8	5	9	9	10	10
14	D4B	18	2-2	4	10	4	9	9	10	10
15	P2	18	9-9	5	8	5	9	9	10	9
16	D6	14	8-8	4	6	4	7	7	7	7
17	D7	16	3-3	3	10	3	8	8	8	8

- Các tuyến đường nội bộ trong khu quy hoạch có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi tối thiểu được quy định trên các mặt tiền đường tiếp giáp xung quanh lô P1, P2, P3 là 1m (theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Khu I).

7. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện quốc gia theo tuyến trung thế trong Khu vực. Từ đây theo tính toán nhu cầu sử dụng điện cho các công trình để hạ các trạm biến áp với vị trí phù hợp đảm bảo an toàn về điện và mỹ quan đô thị.

- Lưới điện phân phối trung và hạ thế:

+ Các tuyến dây trung thế được lắp đặt dọc theo vỉa hè bên ngoài lô P1, P2, P3 và đảm bảo khoảng cách an toàn của ngành điện.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV là loại trạm giàn hoặc trạm trong nhà. Sử dụng sơ đồ bảo vệ FCO, LA. Trạm đặt tại trung tâm phụ tải, với bán kính phục vụ của lưới hạ thế ≤ 250 m, vỏ trạm đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Từ trạm hạ thế sẽ có các tuyến cáp ngầm 0,4kV đưa điện đến các hạng mục tiêu thụ điện. Cáp ngầm hạ thế là loại cáp XLPE 0,6/1kV, luồn trong ống PVC chịu lực, ống sắt tráng kẽm (khi băng đường) chôn ngầm trong đất hoặc mương cáp, ở độ sâu tối thiểu là 0,7m.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển chiếu sáng đèn đường và chiếu sáng lối đi (đường nội bộ) được lấy từ các tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

+ Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại trụ đèn cao 8-14 m, bóng đèn cao áp Sodium, công suất 220V- 150W, ánh sáng vàng cam.

+ Đèn chiếu sáng dọc đường sẽ đặt trên trụ thép mạ kẽm cách mặt đường 10m, và khoảng cách trung bình 40m cho một trụ.

+ Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực (HDPE), chôn ngầm trong đất.

+ Cáp điện dùng trong hệ thống chiếu sáng lối đi, đường nội bộ là cáp ruột đồng tiết diện từ 4 mm² đến 6 mm² được luồn trong ống PVC chịu lực (HDPE) chôn ngầm trong đất.

8. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước cung cấp được lấy từ tuyến ống chính trên đường NT8, NT9 thuộc Khu đô thị mới, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một.

- Mạng lưới phân phối:

+ Mạng lưới cấp nước được quy hoạch là mạch vòng khép kín và liên tục bố trí trên các tuyến đường bao quanh lô P1, P2, P3 đường kính D100.

+ Từ mạng vòng xung quanh bố trí ống nhánh vào bên trong khu quy hoạch trên các tuyến đường nội bộ, với đường kính D100.

- Cấp nước cứu hỏa: bố trí trụ cứu hỏa D100 cách khoảng trung bình 125 m trên các tuyến đường bao quanh khu đất P1, P2, P3.

9. Quy hoạch hệ thống thoát nước - vệ sinh môi trường:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng

a. Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa bằng cống bê tông cốt thép đặt ngầm dưới vỉa hè, chu kỳ tràn cống 2 năm.

- Hướng thoát nước mưa chính trong khu vực dự án: tập trung về phía đường NT9, trên đó có các cống D800, D1.000 chờ sẵn sau đó dẫn về kênh.

- Cống tròn: dùng cống bê tông cốt thép đúc sẵn bằng phương pháp ép rung, dùng cống vỉa hè đường kính cống từ D600.

b. Hệ thống thoát nước thải:

- Các căn nhà liên kế phố phải có bể tự hoại 3 ngăn riêng biệt trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải và đưa về trạm xử lý nước thải tại khu đô thị mới và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14:2008/BTNMT cột A.

- Trên các tuyến đường nội bộ dùng cống HDPE đường kính từ D300mm.

c. Rác thải và vệ sinh môi trường:

- Xử lý rác đối với từng hộ sử dụng thùng đựng rác có nắp đậy tập trung tại các điểm chỉ định.

- Nhân viên vệ sinh thu gom thuộc công ty môi trường sẽ thu gom, sau đó đưa đến trạm xử lý rác chung của thành phố để xử lý.

10. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Hệ thống sẽ bố trí trong phạm vi hành lang bảo vệ đường bộ các tuyến đường theo hướng tuyến vạch sẵn.

- Hạ tầng viễn thông và công nghệ thông tin dự kiến gồm: Hệ thống Điện thoại và mạng ADSL và Hệ thống truyền hình.

11. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Biện pháp và công nghệ xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt trong các khu nhà ở, các công trình được thu gom vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu đô thị và đưa về trạm xử lý nước thải, xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14-2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường thiên nhiên.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải sẽ được phân loại và thu gom ngay tại các hộ gia đình.

+ Lập sơ đồ vận chuyển hợp lý để thu gom hết lượng rác trong ngày để giảm phát tán mùi hôi.

- Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải:

+ Trồng cây xanh đường phố, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.

+ Phân luồng, tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn và giảm lượng khí thải.

12. Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

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

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500.

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

- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500.

- Thuyết minh tổng hợp kèm bản đồ thu nhỏ A3 in màu; đĩa CD lưu trữ;

- Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chi tiết.

Điều 2. Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp TNHH một thành viên Becamex IDC là chủ đầu tư khu quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Tổ chức thực hiện công bố, công khai đề án quy hoạch chi tiết theo quy định tại Điều 53, 54 của Luật Quy hoạch đô thị.

- Triển khai thực hiện dự án, đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận phòng cháy chữa cháy và triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, chủ đầu tư 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;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Thanh Liêm