

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 1162 /QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 12 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Hòa Lợi thuộc 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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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;

Căn cứ Quyết định số 522/QĐ-BXD ngày 27/03/2006 của Bộ Xây dựng về việc Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xây dựng Khu liên hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương, tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2482/TTr-SXD ngày 08/12/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòa Lợi thuộc 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 chủ yếu như sau:

1. Diện tích và phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch: Diện tích quy hoạch là 1.639.016 m²; ranh giới khu vực được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp : Đất dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: Khu tái định cư Hòa Lợi;

+ Phía Tây giáp : Đất dân cư hiện hữu;

+ Phía Đông giáp: Khu công nghiệp VSIP II; Khu công nghiệp Phú Gia và Khu công nghiệp Đồng An 2.

2. Tính chất, mục tiêu của khu quy hoạch:

- Tổ chức một khu tái định cư nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người làm tại các khu công nghiệp trong và ngoài khu liên hợp. Các công trình dịch vụ cho công nhân và người dân ở trong khu dân cư Hòa Lợi.

- Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm; hệ thống giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp thoát nước, vệ sinh môi trường và các công trình công cộng.

- Kết hợp trước mắt và lâu dài phù hợp với quy hoạch chung của Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương.

3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án: Quy mô dân số toàn khu quy hoạch 26.120 người. Chỉ tiêu sử dụng đất bình quân $62,75\text{m}^2/\text{người}$. Tiêu chuẩn cấp nước 150 lít/ng. ng.đ ; Lưu lượng nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp; Tiêu chuẩn cấp điện giai đoạn đầu 750KW/người/năm , giai đoạn sau 1500 KW/người/năm . Chỉ tiêu đất xây dựng công trình công cộng khoảng $1,62\text{ m}^2/\text{người}$ (có xem xét sử dụng thêm chỉ tiêu trường học hiện có của khu vực lân cận). Chỉ tiêu đất thương mại-dịch vụ khoảng $2,9\text{ m}^2/\text{người}$; Chỉ tiêu đất cây xanh khoảng $5,3\text{ m}^2/\text{người}$. Đất giao thông khoảng $17,09\text{ m}^2/\text{người}$;

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Các khu chức năng chính: Toàn khu quy hoạch có diện tích $163,9016\text{ ha}$ được chia thành 3 khu: Khu F diện tích $54,4687\text{ha}$; khu E diện tích $65,2679\text{ ha}$; khu D diện tích $38,8565\text{ha}$ và khu nhà ở An sinh xã hội diện tích $5,3085\text{ ha}$. Cụ thể như sau:

- Đất ở: theo quy hoạch diện tích đất ở là 832.595 m^2 , chiếm tỷ lệ 50,8% diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó: dạng nhà liên kế diện tích 766.038m^2 , nhà ở cao tầng diện tích 13.472m^2 , nhà ở An sinh xã hội diện tích 53.085m^2 .

- Đất thương mại - dịch vụ : tổng diện tích là 75.644m^2 , chiếm tỷ lệ 4,62% diện tích khu vực quy hoạch. Bố trí các công trình: siêu thị, trung tâm thương mại, các công trình dịch vụ khác.

- Đất công trình công cộng, công trình dịch vụ đô thị: tổng diện tích là 42.188m^2 , chiếm tỷ lệ 2,57% diện tích khu vực quy hoạch. Dự kiến bố trí các công trình giao dục như: trường học diện tích 22.023m^2 , nhà trẻ diện tích 10.453m^2 (có tính toán sử dụng trường phổ thông cơ sở khu vực phường Hòa Phú và các trường mầm non lân cận), trạm y tế diện tích 9.712m^2 .

- Đất giao thông: tổng diện tích là 446.479m^2 , chiếm tỷ lệ 27,24%.

- Đất công viên cây xanh tập trung kết hợp thể dục thể thao có tổng diện tích là 138.814m^2 , chiếm tỷ lệ 8,47%. Trồng các loại cây xanh bóng mát có tán rộng, cây xanh vườn hoa..

- Đất hạ tầng kỹ thuật diện tích 103.296 m^2 , chiếm tỷ lệ 6,3%. Trong đó: Đất hành lang sau nhà 23.511m^2 , đất kênh 34.615m^2 , đất hành lang đường điện 45.170m^2 .

4.2. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích m^2	Tỷ lệ %
1	Đất ở	832.595	50,8
a.	Đất ở phổ liên kế	766.038	46,74
b.	Đất ở cao tầng	13.472	0,82
c.	Đất ở dùng để xây dựng nhà ở An sinh xã hội	53.085	3,24
2	Đất công viên cây xanh	138.814	8,47
3	Đất giao thông	446.479	27,24
4	Đất dịch vụ	42.188	2,57
a.	Đất trường học	22.023	1,34
b.	Đất nhà trẻ	10.453	0,64
c.	Đất y tế	9.712	0,59

5	Đất thương mại - dịch vụ	75.644	4,62
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	103.296	6,30
a.	Đất hành lang sau nhà	23.511	1,43
b.	Đất kênh	34.615	2,11
c.	Đất hành lang đường điện	45.170	2,76
	Tổng cộng	1.639.016	100,00

5. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Tổ chức không gian khu dân cư Hòa Lợi được quy hoạch với cách bố trí các trục giao thông chính gắn kết các công trình kiến trúc công cộng, công trình thương mại dịch vụ.

- Trên các tuyến đường chính bố trí các dãy nhà liên kế phổ kết hợp thương mại - dịch vụ. Trên trục đường D6 quy mô xây dựng công trình từ 2 đến 6 tầng. Các tuyến đường còn lại quy mô xây dựng công trình từ 1 đến 6 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa của các công trình công cộng trong các khu vực xây dựng mới là 40%. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh 30%.

- Khu vực nhà ở: Bề rộng lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$. Đảm bảo quy định khoảng lùi công trình và mật độ xây dựng phù hợp với Quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng hiện hành. Các dãy nhà liên kế có bố trí hành lang kỹ thuật giữa 02 dãy nhà là 02 m để tạo thông thoáng, phòng cháy chữa cháy, thoát nạn có thể kết hợp bố trí hệ thống thoát nước thải.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Triển khai phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt.

6.1. Quy hoạch san nền: Khu đất quy hoạch có địa chất ổn định, cao độ tự nhiên khu vực khá bằng phẳng nên khi thiết kế san nền, chủ yếu để thoát nước mưa. Độ dốc từ Tây sang Đông, cao độ biến thiên từ +32m đến +35m. Giải pháp san nền cục bộ trên cơ sở địa hình tự nhiên.

6.2. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Mạng lưới đường được thiết kế theo dạng ô cờ. Có bố trí vỉa hè, diện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Hệ thống giao thông khu dân cư Hòa Lợi được thiết kế kết nối hệ thống giao thông khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị có tổng chiều dài là 22.271,19 m.

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

+ Đường số D6 (Mặt cắt 1A-1A): Lộ giới 38,5 m; mặt đường rộng 24,5m; hè rộng 2x7m, chỉ giới đường đỏ 19,25m; chỉ giới xây dựng 22,25 m.

+ Đường số N12, N13, N14 và D27 (Mặt cắt 1-1): Lộ giới 30 m; mặt đường rộng 15m; hè rộng 2x7.5m, chỉ giới đường đỏ 15m; chỉ giới xây dựng 18 m.

+ Đường số NH30 (Mặt cắt 5-5): Lộ giới 27m; mặt đường rộng 15m; hè rộng 2x6m, chỉ giới đường đỏ 13,5m; chỉ giới xây dựng 16,5 m.

- Hệ thống giao thông đối nội:

+ Đường số NH14, DH8 (Mặt cắt 2-2): Lộ giới 20 m, mặt đường rộng 12m; hè rộng 2x4 m; chỉ giới đường đỏ 10m; chỉ giới xây dựng 13m.

+ Đường số NH10, NH11, NH12, NH13, NH15, NH16, NH17, NH18, NH19, NH20, NH21, NH22, NH23, NH24, NH25, NH26, NH27, NH28, NH29, DH1, DH2, DH3, DH5, DH6, DH7, DH10, DH11, DH13, DH14, DH15, DH16, DH17, DH18,

DH19 (Mặt cắt 3-3): Lộ giới 16 m, mặt đường rộng 8,0; hè rộng 2x4 m; chi giới đường đỏ 8m; chi giới xây dựng 11m.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu dân cư Hòa Lợi lấy từ tuyến ống chuyển tải D200 trên đường D6 được dẫn từ đường Tạo lực 5 do trạm cấp nước ngầm trên đường Tạo lực 3 cấp.

- Nhu cầu cấp nước khu quy hoạch $5.330\text{m}^3/\text{ng.đ.}$

- Mạng lưới phân phối:

+ Mạng lưới cấp nước được quy hoạch là mạch vòng khép kín nhằm đáp ứng việc cấp nước an toàn, liên tục nhưng phải phù hợp với công suất $7.410\text{m}^3/\text{ng.đ.}$ Bố trí trên các tuyến đường, đường kính ống D100, D150, D200.

+ Từ mạng vòng bố trí ống nhánh cấp nước đến từng lô đất, với đường kính ống D80, D60.

- Cấp nước cứu hỏa: bố trí trụ cứu hỏa D100 ở các điểm thuận tiện lấy nước với cách khoảng trung bình 125 m.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện sử dụng nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến trung thế 22kV từ trạm biến thế T4 - 110/22kV - 2x63MVA từ khu liên hợp công nghiệp - dịch vụ đô thị Bình Dương. Tổng công suất dự kiến khu quy hoạch 36.000kVA.

- Lưới điện phân phối trung và hạ thế:

+ Các tuyến dây trung thế được lắp đặt dọc theo hành lang vỉa hè tại các tuyến trục chính và đảm bảo khoảng cách an toàn của ngành điện.

+ Các trạm biến áp 22/0,4 KV được sử dụng là loại trạm giàn đặt trên trụ hoặc trạm compact, sử dụng sơ đồ bảo vệ dùng FCO và LA. Các trạm đặt tại trung tâm phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt. Để đủ điện năng cung cấp cho khu quy hoạch dự kiến sẽ xây dựng mới trạm hạ thế với dung lượng khoảng 36.000kVA, dự kiến bố trí 9 trạm 560 kVA.

+ Từ các trạm biến áp cấp điện cho các hộ dân trong Khu dân cư Hòa Lợi sẽ phát tuyến ra các đường dây hạ thế 0,4KV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dự kiến dùng cáp nhôm bọc cách điện (cáp vặn xoắn LV-ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5 mét, hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

- Hệ thống chiếu sáng:

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

+ Hệ thống dây dẫn được bố trí đi ngầm tại các đường trục chính và sử dụng trụ thép sắt tráng kẽm cao từ 7 mét đến 10 mét, chiếu sáng ở hai bên đường. Tại các đường nội bộ có lộ giới từ 8 mét đến 16 mét sẽ bố trí đi nổi và được đi trên trụ 8,5 mét hoặc trụ trung thế 14 mét.

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

+ Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm^2 đến 25mm^2 , luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất đối với các đường trục chính.

6.5. 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 BTCT đặt ngầm dưới vỉa hè, chu kỳ tràn cống 2 năm.

- Hướng thoát nước mưa chính từ Tây sang Đông thoát ra kênh Hòa Lợi trong ranh Khu dân cư.

- Cống tròn: dùng cống BTCT đúc sẵn bằng phương pháp ép rung, dùng cống vỉa hè (các đoạn băng đường dùng cống có tải trọng thiết kế H30), khẩu độ cống từ Ø600- Ø2000, các đốt cống đúc sẵn có chiều dài 2.5m/đốt.

b. Hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước bẩn được thiết kế riêng và chia làm 2 phần:

+ Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể tự hoại (loại 2-3 ngăn).

+ Hệ thống thu gom bên ngoài gồm mạng lưới thoát nước đưa về trạm xử lý nước thải tại Khu tái định cư Hòa Lợi.

- Thiết kế cống tự chảy theo độ dốc địa hình. Bố trí các tuyến cống D400 chính thoát nước dọc theo các tuyến đường DH1. Các tuyến cống phụ D300 thu gom nối ra tuyến chính. Dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại khu tái định cư Hòa Lợi và xử lý đạt tiêu chuẩn loại A.

- Tổng lưu lượng nước thải: 3.600m³/ng.

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, được thu gom, sau đó đưa đến khu xử lý rác Chánh Phú Hòa để xử lý.

6.6. Hệ thống thông tin liên lạc: Mạng cáp được lắp đặt tại khu vực phải xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi có xét đến khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ. Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan khu vực. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ với nhà cung cấp để được lắp đặt và kết nối vào hệ thống thông tin liên lạc chung.

7. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và ranh giới khu quy hoạch, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường giây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Thuyết minh tổng hợp kèm bản đồ thu nhỏ A3 in màu; đĩa CD lưu trữ;

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

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

- Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn lập đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Hòa Lợi chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc định vị hệ thống hạ tầng đã được thực hiện trong các bản vẽ của đồ án, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Lập Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hòa Lợi. Công bố quy hoạch và triển khai thực hiện dự án, thỏa thuận đấu nối về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Khu dân cư Hòa Lợi theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo đúng qui định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

- Đối với Khu nhà ở an sinh xã hội Becamex thuộc Khu dân cư Hòa Lợi đã được phê duyệt thực hiện theo Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và được cập nhật vào đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Hòa Lợi.

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: *U*

- CT, các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu VT. *Y*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Trần Văn Nam