

Số: 879/QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 11 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa,
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;
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Quy hoạch
ngày 24 tháng 11 năm 2017; 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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 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 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính
phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ xây
dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch
xây dựng;



Căn cứ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thị xã Bến Cát đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Bến Cát;

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 đô thị Bến Cát tới năm 2030, tầm nhìn năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 1500/SXD-QHKT ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 52/TTr-QLĐT ngày 29 tháng 4 năm 2022 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 Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh (gọi tắt là Công ty Bình Minh).

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh.

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

- Khu nhà ở Bình Minh thuộc phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tờ cận tiếp giáp:

+ Phía Đông: giáp đất dân.

+ Phía Tây: giáp đất dân và đường đất hiện hữu (đường CHP-59 theo QHPK).

+ Phía Nam: giáp đường đá và đất dân.

+ Phía Bắc: giáp đất dân và đường ĐT.741 - Cầu Ông Lóc (đường CPH-28 theo QHPK).

- Tổng diện tích lập quy hoạch: khoảng 193.319,7m² (căn cứ Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 79-2021, hệ tọa độ VN2000, tờ số 7 (233599-2), 17 (233599-5), 18 (233599-3) ngày 20/5/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương ký ngày 20/5/2021).

5. Tính chất khu quy hoạch: là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn thị xã Bến Cát và khu vực lân cận.

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

a) Dân số khu vực quy hoạch: khoảng 3.923 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: đất ở $\geq 24,5\text{m}^2/\text{người}$; đất giáo dục (trường mầm non) 50 cháu/1.000 người và 12m²/cháu; đất cây xanh $\geq 1,0\text{m}^2/\text{người}$; đất giao thông $\geq 19,59\text{m}^2/\text{người}$.

c) 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 $\geq 1.500\text{KWh}/\text{người}/\text{ngày.năm}$; rác thải $\leq 01\text{kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$; thông tin liên lạc ≥ 25 thuê bao/100 dân.

7. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Tổng diện tích khoảng 96.122,4m², chiếm 49,72% diện tích khu vực quy hoạch. Trong đó:

+ + Đất ở liền kề thương mại: diện tích khoảng 76.333,1m² chiếm 79,41% tổng diện tích đất ở.

+ + Đất ở xã hội: Khu nhà ở Bình Minh có quy mô khoảng 193.319,7m², do đó theo quy định tại khoản 4 Điều 01 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Công ty Bình Minh phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Diện tích nhà ở xã hội khoảng 19.789,3m² chiếm 20,59% tổng diện tích đất ở.

- Đất giáo dục: tổng diện tích khoảng 3.574,2m² chiếm 1,85% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông: tổng diện tích khoảng 76.864,0m² chiếm 39,76% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh: tổng diện tích khoảng 5.878,2m² chiếm 3,04% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh cách ly: tổng diện tích khoảng 1.865,8m² chiếm 0,97% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất mặt nước: tổng diện tích khoảng 525,6m² chiếm 0,27% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hành lang kỹ thuật: tổng diện tích khoảng 8.259,7m² chiếm 4,27% diện tích khu vực quy hoạch; trong đó, bao gồm 64,0m² đất xây dựng trạm điện, 50,0m² đất điểm tập trung rác, 61,9m² đất trạm BTS, 437,4m² đất trạm xử lý nước thải và 7.646,4m² đất hành lang kỹ thuật sau nhà.

- Đất hành lang an toàn đường bộ: tổng diện tích khoảng 229,8m² chiếm 0,12% diện tích khu vực quy hoạch.

Bảng 01: Bảng Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Khu nhà ở Bình Minh

STT	Loại đất	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số SĐĐ (lần)	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)				
1	Đất ở (kinh doanh)	96.122,4	1.305	3.923	24,50	≤ 3,0	≤ 100	≤ 3	49,72
1.1	Nhà ở thương mại	76.333,1	995	3.116		≤ 3,0	≤ 100	2-3	79,41
1.2	Nhà ở xã hội	19.789,3	310	808		≤ 2,0	≤ 100	2	20,59
2	Đất giáo dục (mầm non - kinh doanh)	3.574,2				≤ 0,8	≤ 40	≤ 2	1,85
3	Đất cây xanh (không kd)	5.878,2			1,50				3,04
3.1	Cây xanh tập trung	3.044,1				≤ 0,05	≤ 5	1	
3.2	Cây xanh phân tán	2.834,1							
4	Đất cây xanh cách ly (không kd)	1.865,8							0,97
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kd)	8.259,7							4,27
5.1	Hành lang kỹ thuật sau nhà	7.646,4							
5.2	Trạm xử lý nước thải	437,4				≤ 0,40	≤ 40	1	
5.3	Điểm tập trung rác	50,0							
5.4	Trạm điện	64,0							
5.4	Trạm BTS	61,9							
6	Đất mặt nước (không kd)	525,6							0,27
7	Đất HLAT đường bộ (không kd)	229,8							0,12
8	Đất giao thông (không kd)	76.864,0			19,59				39,76
	Tổng cộng	193.319,7	1.305	3.923	49,27	≤ 1,10	≤ 49,9	≤ 3,0	100,00

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

a) Các trục chính của khu vực quy hoạch

- Trục đối ngoại: đầu nối trực tiếp từ tuyến đường CPH-28 theo tuyến đường D1, đường CPH-59 theo tuyến đường N8 và đường đá hiện hữu theo tuyến đường D2. Từ các tuyến chính trên, tổ chức liên kết với trục đường NE3 và đường CPH-82, kết nối Khu nhà ở Bình Minh với khu vực xung quanh. Đề tạo trục cảnh quan, trên các trục đường bố trí công trình nhà ở với thiết kế hiện đại, đồng bộ về kiến trúc và 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, thông suốt. Công trình nhà ở, giáo dục, công viên cây xanh được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc và tầng cao xây dựng.

b) Công trình công cộng của khu vực quy hoạch

- Công trình giáo dục: diện tích khoảng 3.574,2m², mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 0,8$ lần, được bố trí ở phía Bắc (tiếp giáp với đường D1 và đường N4); đảm bảo về chỉ tiêu, bán kính phục vụ nhu cầu giáo dục và đào tạo của người dân trong khu vực.

- Công viên cây xanh: diện tích khoảng 5.878,2m², mật độ xây dựng $\leq 05\%$, được bố trí: ở phía Bắc (CX1) tiếp giáp đường N3; ở trung tâm (CX2) tiếp giáp đường N7-N8-D5 và ở phía Nam (CX3) tiếp giáp đường N9. Hình thức tổ chức bao gồm các mảng xanh, công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng, góp phần tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho toàn khu; đồng thời, đảm bảo khả năng tiếp cận của người và chỉ tiêu cây xanh trong khu nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách từ 08-10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

c) Các công trình nhà ở

- Khu vực quy hoạch bố trí 37 lô đất (gồm: 27 lô đất xây dựng nhà ở liên kết thương mại - Quy mô 995 căn nhà và 10 lô đất xây dựng nhà ở xã hội - Quy mô 310 căn nhà). Trong đó, một số nội dung liên quan đến việc xây dựng như sau:

- Tầng cao xây dựng: đối với các lô đất tiếp giáp trục đường NE3, tầng cao xây dựng 03 tầng; đối với các lô đất còn lại, tầng cao xây dựng 02 tầng.

- Mật độ xây dựng: tuân thủ quy định về mật độ xây dựng thuận đối với các lô đất xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,0$ lần.

- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Hệ số SDD (lần)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Tầng cao XD (tầng)
	Đất ở (kinh doanh)	96.122,4	1.305	3.923	$\leq 3,00$	≤ 100	210.414,6	≤ 3
1.1	Nhà ở thương mại	76.333,1	995	3.116	$\leq 3,00$	≤ 100	170.836,0	2-3
1	LK-A1	985,2	10	40	$\leq 3,00$	≤ 100	2.765,7	3
2	LK-A2	7.385,5	96	301	$\leq 3,00$	≤ 100	21.983,8	3
3	LK-A3	1.722,8	22	70	$\leq 3,00$	≤ 100	5.113,3	3
4	LK-A4	2.391,2	35	98	$\leq 2,00$	≤ 100	4.745,7	2
5	LK-A5	1.991,5	20	81	$\leq 2,00$	≤ 100	3.651,2	2
6	LK-A6	5.421,8	66	221	$\leq 2,00$	≤ 100	10.703,7	2

7	LK-A7	3.661,9	45	149	≤ 2,00	≤ 100	7.262,7	2
8	LK-A8	807,1	8	33	≤ 1,96	≤ 98	1.486,8	2
9	LK-A9	2.250,9	32	92	≤ 2,00	≤ 100	4.439,8	2
10	LK-A10	1.179,4	17	48	≤ 2,00	≤ 100	2.243,3	2
11	LK-A11	1.707,3	22	70	≤ 2,00	≤ 100	3.367,1	2
12	LK-A12	1.111,4	12	45	≤ 2,00	≤ 100	2.131,5	2
13	LK-B1	2.808,4	36	115	≤ 3,00	≤ 100	8.289,7	3
14	LK-B2	2.153,8	30	88	≤ 2,00	≤ 100	4.283,7	2
15	LK-B7	1.063,9	10	43	≤ 2,00	≤ 100	1.921,4	2
16	LK-B9	662,3	9	27	≤ 2,00	≤ 100	1.324,6	2
17	LK-B10	1.296,4	14	53	≤ 2,00	≤ 100	2.409,3	2
18	LK-C1	6.898,3	90	282	≤ 3,00	≤ 100	20.566,9	3
19	LK-C2	1.627,4	20	66	≤ 3,00	≤ 100	4.762,3	3
20	LK-C3	3.789,5	54	155	≤ 2,00	≤ 100	7.527,6	2
21	LK-C4	4.303,7	63	176	≤ 2,00	≤ 100	8.551,1	2
22	LK-C5	3.902,3	57	159	≤ 2,00	≤ 100	7.756,8	2
23	LK-C6	2.090,0	30	85	≤ 2,00	≤ 100	4.146,0	2
24	LK-C7	2.837,0	39	116	≤ 2,00	≤ 100	5.585,8	2
25	LK-C8	3.577,6	37	146	≤ 2,00	≤ 100	6.548,2	2
26	LK-D1	6.753,7	96	276	≤ 2,00	≤ 100	13.362,6	2
27	LK-D2	1.952,8	25	80	≤ 2,00	≤ 100	3.905,1	2
1.2	Nhà ở xã hội	19.789,3	310	808	≤ 2,00	≤ 100	39.578,6	2
1	LK-B3	1.928,0	31	79	≤ 2,00	≤ 100	3.856,0	2
2	LK-B4	4.229,1	69	173	≤ 2,00	≤ 100	8.458,2	2
3	LK-B5	1.056,2	16	43	≤ 2,00	≤ 100	2.112,4	2
4	LK-B6	703,4	11	29	≤ 2,00	≤ 100	1.406,8	2
5	LK-B8	2.539,9	38	104	≤ 2,00	≤ 100	5.079,8	2
6	LK-D3	824,3	12	34	≤ 2,00	≤ 100	1.648,6	2
7	LK-D4	1.825,1	29	74	≤ 2,00	≤ 100	3.650,2	2
8	LK-D5	1.662,8	27	68	≤ 2,00	≤ 100	3.325,6	2
9	LK-D6	1.408,2	22	57	≤ 2,00	≤ 100	2.816,4	2
10	LK-D7	3.612,3	55	147	≤ 2,00	≤ 100	7.224,6	2

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới đường giao thông thiết kế tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Đường khu vực (đường NE3) tốc độ thiết kế 50 Km/h, tải trọng trục thiết kế 120KN; các đường còn lại tốc độ thiết kế 20km/h, tải trọng trục thiết kế 100KN, bán kính bó vỉa $R \geq 8,0m$.

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

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

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: thảm bê tông nhựa nóng.

9.2. Quy hoạch san nền

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam, cao độ chênh lệch không đáng kể. Cao độ tự nhiên thấp nhất là 34,40m ở phía Tây Nam, cao độ cao nhất là 38,20m nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Hướng dốc san nền chính theo hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam; đồng thời, áp dụng giải pháp thiết kế san nền cục bộ cho từng khu vực, từng lô đất được giới hạn bởi các tuyến đường để đảm bảo việc thu gom nước thoát là nhanh nhất và giảm được khối lượng đào đắp. Về cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để bổ sung cho các vị trí vùng trũng.

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các trục đường trong khu nhà ở sau đó được thu gom về đường D2 nằm ở phía Đông Nam của khu quy hoạch, từ đây đầu tư hệ thống thoát nước dọc theo đường đá dẫn đầu nối vào suối Ông Lốc nằm ở phía Đông Nam khu quy hoạch với chiều dài khoảng 680m.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát chính theo hướng Bắc xuống Nam và Tây sang Đông.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D500-D1800mm được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn cống $\geq 0,5\text{m}$, các đoạn băng đường $\geq 0,7\text{m}$ sử dụng cống chịu lực H30. Hồ ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách từ 20m đến 30m.

9.4. Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và An toàn phòng cháy chữa cháy

a) Cấp nước sinh hoạt

- Tổng lưu lượng: khoảng 922,5m³/ngày đêm khi không có cháy và khoảng 1.030,5m³/ngày đêm khi có cháy.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được dẫn về từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D150mm trên đường ĐT.741 cách dự án khoảng 900m về phía Tây.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE có đường kính từ DN75-DN140mm, chiều sâu lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,5\text{m}$ đối với ống dưới vỉa hè, $\geq 0,7\text{m}$ đối với những đoạn ống băng đường.

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ hệ thống mạng lưới đường ống 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 là 35 trụ cứu hỏa, được thiết kế trên đường ống cấp nước có đường kính $\geq \text{DN}110\text{mm}$, được bố trí trên vỉa hè,

cách mép đường không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ $\leq 120\text{m}$ (bán kính phục vụ mỗi trụ tương ứng $\leq 60\text{m}$).

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: khoảng $615,1\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Toàn bộ nước thải phát sinh từ khu nhà ở được thu gom xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải ở phía Đông Nam của dự án, tại đây nước thải được xử lý đạt chuẩn cột A theo Quy chuẩn QCVN 14-MT:2015/BTNMT trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa và chia làm hai phần: hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể ba ngăn và hệ thống thu gom bên ngoài để thu gom nước thải sinh hoạt về trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Cống thoát sử dụng loại cống HDPE có đường kính D200-D300mm, được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Hồ ga thu gom được đặt với khoảng cách từ 20m đến 30m tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

b) Vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch $\leq 01\text{ kg/người/ngày}$.

- Lượng rác thải: khoảng 4.169kg/ngày với 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. Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân đến điểm tập kết rác để vận chuyển đem xử lý bởi cơ quan chức năng 1 lần/ngày.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

a) Hệ thống cấp điện

- Tổng công suất cấp điện: khoảng $6.361,5\text{kVA}$.

- Nguồn cấp điện được kết nối từ tuyến trung thế hiện hữu 22kV đi nổi trên đường ĐT.741, sau đó được ngầm hóa dưới lòng đường và vỉa hè đến các trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 400kVA đặt tại vị trí các công viên cây xanh thuộc khu nhà ở. Máy biến áp sử dụng loại siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện.

- Lưới điện phân phối trung thế:

+ Đầu nối với tuyến trung thế 22kV hiện hữu đi nổi trên đường ĐT.741.

+ Đầu tư lưới điện trung thế đi ngầm đến các trạm biến áp, sử dụng 02 tuyến dây vận hành song song để đảm bảo độ tin cậy.

+ Sử dụng cáp CXV/SEhh/DSTA-24kV-3x70mm² + CV-0,6/1kV-50mm² được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D100mm.

- Lưới điện phân phối hạ thế:

+ Từ trạm biến áp đầu tư xây dựng từng tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà, mâm non, trạm xử lý trong khu quy hoạch. Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P+1N)-0,4kV. Dây dẫn sử dụng loại cáp CXV/DSTA (từ 3x50mm² +1x35mm² đến 3x240mm² +1x120mm).

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 04 đến 06 đồng hồ điện cung cấp cho 04 đến 06 nhà, bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

b) Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: từ nguồn năng lượng mặt trời.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, khoảng cách trung bình từ 25 đến 40m cho một trụ.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao: khoảng 1.315 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc: từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Bến Cát đi nổi trên tuyến đường ĐT.741.

- Mạng lưới thông tin liên lạc sử dụng cáp quang được bố trí đi ngầm trong hệ thống ống luồn, bể cáp do chủ đầu tư xây dựng theo hướng tuyến vạch sẵn. Hướng tuyến chính trên các trục đường phân khu vực, bố trí các bể cáp đảm bảo cung cấp cho nhóm nhà ở và trường mầm non.

- Bố trí 01 trạm BTS để cung cấp dịch vụ cho toàn khu quy hoạch.

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, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, 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

- 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.

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

- Nguồn lực thực hiện: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng

- Danh mục công trình xây dựng liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.

- Danh mục công trình xây dựng khác: Nhà ở, Giáo dục, Công viên cây xanh,...

14. Danh mục hồ sơ trình phê duyệt kèm theo

- Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản đồ thu nhỏ (A3) in màu và văn bản pháp lý kèm theo.

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500); đính kèm các bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu.

- 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 1/2.000 hoặc 1/5.000.

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

+ Bản đồ 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.

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

+ 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.

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước - PCCC. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.



+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống 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 đồ đánh giá tác động môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

1. Đối với Đơn vị tổ chức lập quy hoạch

- 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 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.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý, năm theo quy định hiện hành. 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 41:2019/BGTVT.

- Ngoài ra, có trách nhiệm thực hiện các nội dung liên quan theo Văn bản số 1923/UBND-KT ngày 04/6/2021 của UBND thị xã về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Bình Minh được đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường Chánh Phú Hòa 59 và đầu tư nâng cấp tuyến đường Chánh Phú Hòa 82 (theo quy hoạch phân khu); Văn bản số 3027/UBND-KT ngày 08/9/2020 của UBND thị xã về việc thống nhất chủ trương cho Công ty Bình Minh được đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường ĐT.741 - Cầu Ông Lốc (CPH-28 theo QHPK) và đầu tư thoát nước mưa, nước thải sau xử lý của dự án vào suối Ông Lốc và Văn bản số 1289/UBND-KT ngày 18/4/2022 của UBND thị xã về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty Bình Minh được điều chỉnh vị trí đầu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý của dự án Khu nhà ở Bình Minh vào suối Ông Lốc.

2. Đối với Đơn vị tư vấn

- 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, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật 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 - Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Chánh Phú Hòa, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Ân