

Số: 1039 /QĐ - UBND

Tân Uyên, ngày 18 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An,
phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/01/2013;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 20/10/2015 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng kèm theo QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 2462/UBND-KTN ngày 28/5/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh An đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Minh An;

Căn cứ Văn bản số 203/SXD-QHKT ngày 14/01/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 331/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An;

Căn cứ Văn bản số 159/SGTVT-QLCL ngày 15/01/2020 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 55/SCT-KHTCTH ngày 10/01/2020 của Sở Công Thương về việc góp ý chuyên môn đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên;

Căn cứ Văn bản số 35/SNN-XDCT ngày 07/01/2020 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc góp ý Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh;

Xét Báo cáo số 52/BC-QLĐT ngày 16/3/2020, Tờ trình số 35/TTr-QLĐT ngày 16/3/2020 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định và phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, với những nội dung chính như sau:

I. Tên dự án và Chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu nhà ở Minh An.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh An.
- Địa điểm xây dựng: Phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trường Lũy.

II. Nội dung quy hoạch:

1 Phạm vi ranh giới:

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An thuộc phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Phạm vi, ranh giới:
 - + Bắc giáp: Đất dân.
 - + Nam giáp: Đất dân và đất nhà xưởng.
 - + Đông giáp: Đường TPK-37 (đường điện 220kV).
 - + Tây giáp: Đất dân.

2. Quy mô khu quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng 38.077,5m² (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 06/03/2020).
- Quy mô dân số: Dự kiến 804 người.
- Tổng số căn : Khoảng 201 căn.
- Nhà ở xã hội: Bố trí theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

3. Mục tiêu – tính chất:

3.1 Mục tiêu:

Hình thành một khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm và phù hợp với Quy hoạch phân khu phường Tân Phước Khánh. Tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh. Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3.2 Tính chất

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.

4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Căn cứ theo Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Khu đất quy hoạch được áp dụng theo tiêu chí đô thị loại II

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HỆ SỐ SĐĐ	MĐXD TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XD (tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)				
A	ĐẤT TRONG CƠ CẤU	36.806,3	201	804	45,78	≤ 1,23	≤ 41,1	≤ 3	100
1	Đất ở (kinh doanh)	14.061,2	201	804	17,49				38,2
1.1	Nhà ở thương mại	11.197,3	154	616		≤ 2,88	≤ 96	3	79,63
	LK-A	2.105,6	34	136		≤ 2,88	≤ 96	3	
	LK-B	1.934,0	16	64		≤ 2,49	≤ 83	3	
	LK-C	1.825,0	29	116		≤ 2,88	≤ 96	3	
	LK-D	1.833,9	24	96		≤ 2,73	≤ 91	3	
	LK-F	1.670,0	27	108		≤ 2,88	≤ 96	3	
	LK-G	748,4	12	48		≤ 2,88	≤ 96	3	
	LK-K	1.080,4	12	48		≤ 2,76	≤ 92	3	
1.2	Nhà ở xã hội	2.863,9	47	188		≤ 2,00	≤ 96	2	20,37
	LK-E	2.560,5	42	168		≤ 2,00	≤ 96	2	
	LK-H	303,4	5	20		≤ 2,00	≤ 96	2	

2	Đất giáo dục (kinh doanh)	619,9			0,77	≤ 0,8	≤ 40	≤ 2	1,68
3	Đất dịch vụ thương mại (hỗn hợp) (kd)	2.195,2			2,73	≤ 2,4	≤ 60	≤ 3	5,96
4	Đất cây xanh (không kd)	1.210,2			1,51				3,29
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kd)	1.283,9			1,60				3,49
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	1.275,9							
	Trạm điện	8,0							
6	Đất giao thông (không kd)	17.435,9			21,69				47,36
B	ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU	1.271,3							100
	Đất HLAT đường điện	1.271,3							
C	TỔNG CỘNG	38.077,6							

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch từng lô phố

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ	TÊN LÔ	SỐ LÔ	MĐXD TỪNG LÔ-TỐI ĐA (%)	TÀNG CAO (tầng)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DÂN SỐ
1	Đất ở			201				14.061,2	804
1.1	Nhà ở thương mại			154				11.197,3	616
	Nhà ở thương mại	LK-A (34 lô)	1	1	86,6	3	83,5	2.105,6	136
			từ 2 đến 26	25	96,0		60,0		
			27	1	96,0		60,1		
			28	1	88,9		77,8		
			từ 29 đến 33	5	96,0		60,0		
			34	1	86,3		84,2		
		LK-B (16 lô)	1	1	79,6	3	104,0	1.934,0	64
			2, 3	2	81,6		96,0		
			4	1	82,4		94,0		
			từ 5 đến 12	8	75,7		143,0		
			13	1	79,6		104,0		
			14, 15	2	81,6		96,0		
			16	1	79,6		104,0		
		LK-C (29 lô)	1	1	89,6	3	76,0	1.825,0	116
			từ 2 đến 8	7	96,0		60,0		
			9	1	91,4		71,5		
			từ 10 đến 14	5	96,0		60,0		
			15	1	94,4		64,0		
			16	1	88,2		79,6		
			từ 17 đến 20	4	96,0		60,0		
			21	1	89,0		77,6		

			22	1	95,9		60,3		
			từ 23 đến 28	6	96,0		60,0		
			29	1	89,6		76,0		
		LK-D (24 lô)	1	1	79,7	3	103,1	1.833,9	96
			2	1	90,0		74,9		
			từ 3 đến 23	21	90,0		75,0		
			24	1	87,6		80,9		
		LK-F (27 lô)	1	1	88,0	3	80,0	1.670,0	108
			từ 2 đến 26	25	96,0		60,0		
			27	1	84,0		90,0		
		LK-G (12 lô)	1	1	85,4	3	86,6	748,4	48
			2	1	95,3		61,8		
			từ 3 đến 12	10	96,0		60,0		
		LK-K (12 lô)	1	1	89,7	3	75,8	1.080,4	48
			2	1	92,0		70,1		
			3	1	88,8		78,0		
			4	1	85,7		85,8		
			5	1	82,5		93,7		
			6	1	79,8		101,6		
			7	1	79,1		109,5		
			8	1	78,7		113,1		
			9	1	80,5		98,7		
			10	1	87,0		82,5		
			11	1	86,7		83,3		
			12	1	84,7		88,3		
1.2	Nhà ở xã hội			47		2		2.863,9	188
	Nhà ở xã hội	LK-E (42 lô)	1	1	94,4	2	64,0	2.560,5	168
			từ 2 đến 20	19	96,0		60,0		
			21	1	92,6		68,4		
			22	1	92,1		69,8		
			23	1	92,3		69,3		
			24	1	94,0		65,0		
			từ 25 đến 41	17	96,0		60,0		
			42	1	94,4		64,0		
		LK-H (5 lô)	từ 1 đến 4	4	96,0	2	60,0	303,4	20
			5	1	94,6		63,4		
2	Đất giáo dục	GD			≤ 40	≤ 2		619,9	
3	Đất dịch vụ thương mại (hỗn hợp,...)	DVTM			≤ 60	≤ 3		2.195,2	

4	Đất cây xanh	CX						1.210,2	
	Đất cây xanh	CX 1						614,7	
		CX 2						238,5	
		CX 3						357,0	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT						1.283,9	
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	HLKTSN						1.275,9	
	Trạm điện (2 trạm)	Tr.Đ						8,0	
6	Đất HLAT đường điện	HLATĐĐ						1.271,3	
7	Đất giao thông							17.435,8	
TỔNG CỘNG				201				38.077,5	804

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1 Đất ở

* Đối với nhà ở thương mại

Gồm các dãy nhà:

- LK-A: Lô 1 → 34.
- LK-B: Lô 1 → 16.
- LK-C: Lô 1 → 29.
- LK-D: Lô 1 → 24.
- LK-F: Lô 1 → 27.
- LK-G: Lô 1 → 12.
- LK-K: Lô 1 → 12.

Các thửa đất ở được cập nhật theo số liệu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tầng cao: 03 tầng.
- Tầng hầm: Không sử dụng tầng hầm.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô): áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCXDVN 01: 2008/BXD, Bảng 2.6: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của thửa đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

* Đối với nhà ở xã hội

Gồm các dãy nhà:

- LK-E: Lô 1 → 42.

- LK-H: Lô 1 $\rightarrow$ 5.
- Tầng cao: 02 tầng.
- Mật độ xây dựng: áp dụng cụ thể đối với từng lô nhà theo QCXDVN 01: 2008/BXD, Bảng 2.6: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của thửa đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...).

- Hệ số sử dụng đất: 02 lần.
- Tầng hầm: Không sử dụng tầng hầm

5.2 Đất giáo dục

- Gồm lô đất có quy mô là 619,9m².
- Tầng cao: $\leq$ 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: $\leq$ 40%.

5.3 Đất dịch vụ thương mại (hỗn hợp)

- Gồm lô đất có quy mô là 2.195,2m².
- Tầng cao: $\leq$ 3 tầng.
- Mật độ xây dựng: $\leq$ 60%.

5.4 Đất hạ tầng kỹ thuật

- Gồm đất hành lang kỹ thuật sau nhà là 1.275,9m², đất trạm điện 8,0m².
- Chỉ tiêu: $\geq$ 1,60m²/người.

5.5 Đất cây xanh:

- Chỉ tiêu: 1,51m²/người.
- Không xây dựng công trình.

5.6 Đất giao thông:

Gồm toàn bộ các tuyến giao thông đối nội trong khu quy hoạch. Tổng diện tích giao thông là 17.435,9m².

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch giao thông

- Chỉ tiêu: 21,69m²/người.
- Giao thông đối ngoại:

+ Đường CKV (mặt cắt 1-1) là tuyến đường giao thông theo định hướng quy hoạch phân khu kết nối theo hướng Tây Bắc – Đông Nam: Đoạn qua dự án có lộ giới 28m gồm mặt đường chính rộng 14m, vỉa hè rộng 2x7,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 14m (tính từ tim đường).

+ Đường TPK-37 (mặt cắt 2-2) là tuyến đường giao thông hiện hữu có vị trí tiếp giáp về phía Đông Nam của dự án kết nối ra đường ĐT.743 (phường Bình Chuẩn) về phía Nam khoảng 1,0km và ra đường ĐH.402 về phía Bắc khoảng 300m: Đoạn qua dự án được thiết kế lộ giới 13m gồm mặt đường chính rộng 8m, vỉa hè trái rộng 5,0m, vỉa hè phải rộng 0,0m (ngoài ranh). Chỉ giới đường đỏ trái trùng chỉ giới

xây dựng trái là 9,0m (tính từ tim đường).

- Giao thông đối nội:

+ Đường D1 (mặt cắt 3-3) lộ giới 13,0m: Mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè trái rộng 3,0m, vỉa hè phải rộng 3,0m (bố trí kiểu dải phân cách ngăn cách với đường TPK-37). Chỉ giới đường đỏ trái trùng chỉ giới xây dựng trái là 6,5m (tính từ tim đường).

+ Đường N1, D2, D3 (mặt cắt 4-4) lộ giới 13,0m: Mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè rộng 2x3,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 6,5m (tính từ tim đường).

+ Đường N2 (mặt cắt 5-5) lộ giới 12,0m: Mặt đường chính rộng 6,0m, vỉa hè trái rộng 3,0m, vỉa hè phải rộng 2x3,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 6,0m (tính từ tim đường).

Bảng thống kê giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (mét)	KH MẶT CẮT	LỘ GIỚI (mét)	MẶT CẮT NGANG (mét)			CGĐĐ		CGXD	
					Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
I	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	269,8									
1	ĐƯỜNG TPK 37	61,0	2-2	13,0	5,0	8,0	0,0	9,0		9,0	
2	ĐƯỜNG CKV	208,8	1-1	28,0	7,0	14,0	7,0	14,0		14,0	
II	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	1.007,0									
1	ĐƯỜNG D1	38,5	3-3	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
2	ĐƯỜNG D2	38,5	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
3	ĐƯỜNG D3	194,1	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
4	ĐƯỜNG N1	346,9	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
5	ĐƯỜNG N2	389,0	5-5	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
	TỔNG CỘNG	1.276,8									

6.2 Quy hoạch san nền

- Hiện trạng địa hình trong khu quy hoạch tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Tây Bắc xuống Đông Nam và từ Tây sang Đông, cao độ tự nhiên thấp nhất là 29,12m nằm ở khu vực phía Đông Nam, cao độ cao nhất là 31,18m nằm ở khu vực phía Tây Bắc.

- Giải pháp san nền: Do địa hình trong khu quy hoạch tương đối bằng phẳng, hướng dốc của địa hình tự nhiên thuận lợi, vì vậy giải pháp san nền bám sát địa hình tự nhiên để hạn chế khối lượng đào đắp cho khu quy hoạch. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Tây Bắc xuống Đông Nam và từ Tây sang Đông. Độ dốc thiết kế 0,2% đến 0,3%.

- Cao độ san nền thấp nhất là : + 30,34m.

- Cao độ san nền cao nhất là: + 31,16m.

6.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Toàn bộ nguồn nước mưa của khu quy hoạch được thu gom và theo tuyến cống chính trên đường N1 và N2 sau đó dẫn dọc theo đường TPK-37 về phía Đông Bắc đi qua đường hẻm bê tông hiện hữu để đầu nối vào tuyến cống thoát nước D800 ngoài đường ĐH.402 cách khu quy hoạch khoảng 350m.

- Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là từ hướng Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam theo hướng dốc của địa hình sau san lấp.

- Cống thoát nước mưa được bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí hố thu và cống băng đường D500. Riêng đường CKV cống bố trí ở hai 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 tuyến cống D800 đi trên lòng đường TPK-37 về phía Đông Bắc đi qua đường hẻm bê tông hiện hữu để dẫn nước mưa của khu quy hoạch đầu nối vào tuyến cống hiện hữu D800 ngoài đường ĐH.402.

- Cống thoát nước sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500-D600-D800. Riêng đối với những đoạn cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè, riêng các đoạn băng đường cống được đặt dưới lòng đường. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với vỉa hè là 0,5m, đối với lòng đường có xe cộ qua lại là 0,7m.

6.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 216,9m³/ngày đêm khi không có cháy và là 324,9m³/ngày đêm khi có cháy.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D150 trên đường TPK-37 tiếp giáp khu quy hoạch về phía Đông.

- Từ vị trí đầu nối dẫn tuyến ống cấp nước D100 về để cấp nước cho khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng hỗn hợp kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt. Đường ống sử dụng ống uPVC đường kính từ D60-D100.

- Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn.

- Nhu cầu dùng nước: 150l/người/ngày

- Cấp nước PCCC: Hệ thống trực tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, toàn khu được bố trí 6 trụ cứu hỏa D150, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với khoảng cách khoảng 120m/trụ, trụ cứu hỏa được đặt trên mạng vòng để đảm bảo cấp nước chữa cháy không bị gián đoạn, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m.

6.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: 160,7m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Sau đó nước thải được dẫn theo tuyến cống thoát nước thải D300-D400 được chủ đầu tư xây mới trên lòng đường TPK 37 và đường Bình Chuẩn 62 để đầu nối vào tuyến cống thu gom nước thải đô thị D400 ngoài đường ĐT 743 cách dự án khoảng 970m.

- Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D250-D300-D400.

- Độ dốc đối với cống thoát nước thải D250 là 0,40%; D300 là 0,34%; D400 là 0,25%; Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

- Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà là 0,5m. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới vỉa hè 0,5m; đặt dưới lòng đường là 0,7m để hạn chế tác động của xe cộ lưu thông bên trên.

6.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

*** Hệ thống điện:**

- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch là nguồn lấy từ lưới điện 22 kV đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m trên đường TPK-37 ở phía Đông. Từ vị trí đầu nối cấp trung thế được dẫn đi ngầm đến các trạm biến áp.

- Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Minh An là 739,1kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 800kVA.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 2 trạm biến áp 3 pha, các trạm biến áp này được đặt tại các vị trí đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Sử dụng tuyến trung thế 22kV kéo ngầm từ vị trí đầu nối các về trạm biến áp của khu quy hoạch. Tuyến trung thế 22kV đi ngầm trong khu sử dụng dây dẫn: 2xCXV/Se/DSTA/PVC 3x50mm²-24kV được luồn trong ống HDPE D105/80 xoắn chịu lực.

- Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Dây dẫn: Chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (3x95mm² +1x70mm²) - (3x70mm² +1x50mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho các khu nhà ở liên kế, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

- Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè.

*** Hệ thống chiếu sáng:**

- Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm

biến áp T1-400KVA. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

- Các tuyến đường thiết kế hệ thống chiếu sáng một bên đường. Riêng đường CKV được bố trí chiếu sáng 2 bên.

- Sử dụng trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-40m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống PVC chôn trong đất.

- Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn Led để tiết kiệm điện công suất 60W-200W.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100%, sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.

6.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Tân Uyên đi nổi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m trên đường TPK-37 ở phía Đông. Từ đây ngầm hóa cáp thông tin đi trong hệ thống cống bê vào khu nhà ở cấp cho các hộ dân.

- Từng hạng mục cụ thể sẽ được cung cấp tín hiệu để đảm bảo cho hệ thống điện thoại và đường truyền internet tốc độ cao ADSL, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu do chủ đầu tư và các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thị xã Tân Uyên hợp tác đầu tư.

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

- Tổng lưu lượng tính toán: Chất thải rắn phát sinh tính toán cho khu nhà ở với 804 dân. Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn: $\geq 1,0$ kg/người/ngày đêm.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận: Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%. Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện được Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị thu gom chất thải rắn, thu gom hằng ngày.

- Ngoài ra, việc bố trí các thùng rác công cộng trên các tuyến đường, các khu công viên, khu vui chơi giải trí, ... là việc cần thiết nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.

6.9 Quy hoạch cây xanh:

- Cây xanh dọc 2 bên đường: đối với các tuyến đường có vỉa hè cần trồng cây xanh cao, có tán như cây Long Não, cây Dầu, ... đảm bảo cảnh quan đô thị, cải tạo vi khí hậu, an toàn giao thông và phù hợp với điều kiện của địa phương.

- Cây xanh công viên, vườn hoa: Là cây có tán được trồng trên các thảm cỏ và cây bụi có hoa; trên các cây xanh khuyến khích trồng thêm các loại cây cộng sinh (như hoa lan, ...).

- Công viên, vườn hoa khu nhà ở tận dụng địa hình và đất đào để tạo nên các hình dạng đồi núi nhỏ nhằm tạo cảnh quan thiên nhiên cho đô thị.

6.10 Đánh giá tác động môi trường

*** 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 nhà ở và dẫn về hệ thống thoát nước thải đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải đô thị ngoài đường ĐT.743.

*** 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 hòa 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.

III. Thành phần hồ sơ:

1. Thuyết minh tổng hợp:

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/2.000 - 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, 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, 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, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, 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;
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

3. Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết.

4. Đĩa CD lưu toàn bộ thành phần hồ sơ.

Điều 2: Sau khi Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh An, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên được phê duyệt, Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn có trách nhiệm:

1. Chủ đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc 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 này.

- 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 của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.

- Trình cấp có thẩm quyền 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. Đề nghị 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 các cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối và có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và sau khi hoàn thành đưa vào hoạt động, 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 các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các 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 Đất đai.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.

- Công bố quy hoạch, triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản và các quy định hiện hành, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

2. Đơn vị tư vấn

- Phải 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 cá nhân 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.

- Phải 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 Môi trường, Chủ tịch UBND phường Tân Phước Khánh, Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn 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;
- Lưu: VT, (D).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hồng Tươi