



ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÀU BÀNG

Số: 15/1/QĐ-UBND

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

Bàu Bàng, ngày 29 tháng 8 năm 2019

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu nhà ở Trung Quân, 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 61/KQTĐ-QLĐT ngày 27 tháng 8 năm 2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Trung Quân của Công ty TNHH MTV Bất động sản Trung Quân, 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 Trung Quân.

II. Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bất động sản Trung Quân.

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 thuộc thửa đất số 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 tờ bản đồ số 40, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Túi cạn của khu đất :

- + Phía Đông giáp đất trống.
- + Phía Tây giáp đất trống.
- + Phía Nam giáp đất trống.
- + Phía Bắc giáp đường ĐX 614.539 (nâng cấp) dẫn ra đường QL13.

### 2. Quy mô khu quy hoạch

- Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là: 80.803,3m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích đất hữu dụng là 80.105,4m<sup>2</sup>. Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 697,9m<sup>2</sup>.

- Số nhà ở: 509 căn. Quy mô dân số 1.650 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-tô): 48,10%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 14m.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,43 lần.
- Chỉ tiêu sử dụng đất: 48,55m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 25,67m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục: 2,71m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh: 1,60m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông: 16,51m<sup>2</sup>/người.
- Hạ tầng xã hội: trường học, 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	Hình thức đầu tư
1	Đất ở	42.363,6	52,88%	25,67	Kinh doanh
LK	Đất nhà ở liền kề	42.363,6			
2	Đất công trình công cộng	4.467,1	5,58%	2,71	Kinh doanh
CT	Trường học	4.467,1			
3	Đất công viên cây xanh	2.635,4	3,29%	1,60	Không kinh doanh
4	Đất kỹ thuật	3.393,0	4,24%	2,06	Không kinh doanh
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	3.121,1			
XLNT	Trạm xử lý nước thải	271,9			
5	Đất giao thông	27.246,3	34,01%	16,51	Không kinh doanh

6	TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG	80.105,4	100,00%	48,55	
	Đất HLAT đường bộ	697,9			
7	TỔNG CỘNG	80.803,3			

b) Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất ở là 42.363,6m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 52,88%; đạt chỉ tiêu 25,67m<sup>2</sup>/người. Tổng số căn là 509 căn liền kề, quy mô dân số 1.650 người. Bố trí 12 dãy liền kề từ LK1 đến LK12.

- 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 III trở lên và không thuộc khu vực quy hoạch là đô thị loại III 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 trường học là 4.467,1m<sup>2</sup>, đạt chỉ tiêu 2,71m<sup>2</sup>/người, quy mô phục vụ 298 em.

- Cây xanh diện tích là 2.635,4m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 3,29%, đạt chỉ tiêu 1,60m<sup>2</sup>/người.

- Tổng diện tích đất giao thông là 27.246,3m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 34,01% đạt chỉ tiêu 16,51m<sup>2</sup>/người.

- Đất kỹ thuật diện tích 3.393,0m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 4,24% đạt chỉ tiêu 2,06m<sup>2</sup>/người. Gồm khu xử lý nước thải 271,9m<sup>2</sup>, hành lang kỹ thuật sau nhà 3.121,1m<sup>2</sup>. Các công trình như tủ cáp viễn thông, trạm biến áp đặt tại các công viên.

#### 4. Các chỉ tiêu cho 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 liền kề

- Mật độ xây dựng từng lô: ≤ 96% (căn cứ theo QCVN: 01/2008).

- Hệ số sử dụng đất: 3 lần.

- Tầng cao: 1-3 tầng.

- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Nhà liền kề tiếp giáp đường QHC-N: Lùi trước 2m so với chỉ giới đường đỏ, các mặt còn lại được xây sát ranh.

+ Nhà liền kề tiếp giáp các đường còn lại: Không có khoảng lùi, chỉ giới xây dựng trùng 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): 14 m.

b) Trường học-kí hiệu CT

- Diện tích khu đất: 4.467,1m<sup>2</sup>.

- Tầng cao công trình: 1-3 tầng.

- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

- Chiều cao xây dựng: Tối đa 14 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 D1, D3 lùi 6m.

+ Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.

c) Công trình xây xanh

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

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

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng: ≤ 80%.

5. Tổng hợp chi tiêu từng lô phố

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 SDD tối đa
I	NHÀ Ở	42.363,6		509				
	Nhà ở liên kế	42.363,6		509				
LK1	Nhà liên kế	5.139,2	82,5m <sup>2</sup> - 163,7m <sup>2</sup>	61	1-3	14	86,41%	3,0
LK2	Nhà liên kế	4.658,8	70,0m <sup>2</sup> - 146,3m <sup>2</sup>	58	1-3	14	87,79%	3,0
LK3	Nhà liên kế	4.662,6	70,0m <sup>2</sup> - 147,3m <sup>2</sup>	58	1-3	14	87,76%	3,0
LK4	Nhà liên kế	5.416,4	85,6m <sup>2</sup> - 123,9m <sup>2</sup>	61	1-3	14	84,56%	3,0
LK5	Nhà liên kế	1.207,0	80,0m <sup>2</sup> - 123,5m <sup>2</sup>	14	1-3	14	85,88%	3,0
LK6	Nhà liên kế	1.207,6	80,0m <sup>2</sup> - 128,1m <sup>2</sup>	14	1-3	14	85,87%	3,0
LK7	Nhà liên kế	2.355,1	80,0m <sup>2</sup> - 105,0m <sup>2</sup>	28	1-3	14	86,27%	3,0
LK8	Nhà liên kế	3.739,4	80,4m <sup>2</sup> - 138,0m <sup>2</sup>	44	1-3	14	86,21%	3,0

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TÙNG LÔ PHÓ								
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 SĐĐ tối đa
LK9	Nhà liên kế	4.424,0	70,0m <sup>2</sup> -123,5m <sup>2</sup>	56	1-3	14	88,30%	3,0
LK10	Nhà liên kế	4.424,0	70,0m <sup>2</sup> -123,5m <sup>2</sup>	56	1-3	14	88,30%	3,0
LK11	Nhà liên kế	3.829,5	81,5m <sup>2</sup> -131,1m <sup>2</sup>	45	1-3	14	86,10%	3,0
LK12	Nhà liên kế	1.300,0	85,7m <sup>2</sup> -134,5m <sup>2</sup>	14	1-3	14	83,74%	3,0
II	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	4.467,1						
CT	Trường học	4.467,1			1-3	14	40,0%	1,2
III	CÔNG VIÊN CÂY XANH	2.635,4						
CX	Công viên cây xanh	2.635,4			1	5	5,0%	0,05
IV	KỸ THUẬT	271,9						
XL NT	Trạm xử lý nước thải	271,9			1	4	80,0%	0,8

#### 6. Tổ chức không gian quy hoạch

- Khu nhà ở Trung Quân có mặt phía Bắc tiếp giáp đường ĐX 614.539 (nâng cấp) lộ giới 11m (2m+7m+2m), kết nối với đường QL13 cách khoảng 750m về phía Đông. Đây là tuyến giao thông đối ngoại chính của dự án.
- Bố trí đường gom N1 lộ giới 11m tiếp giáp và song song với tuyến đường ĐX 614.539 (cách đường ĐX 614.539 bằng dãy cây xanh khoảng 3m).
- Băng ngang trung tâm khu đất là đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m kết nối khu nhà ở với khu vực xung quanh trong tương lai, tuyến đường này là tuyến cảnh quan chính khu quy hoạch.
- 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.
- Công viên CX cùng công trình trường học bố trí thành cụm tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp với đường D1, D3 để thuận tiện phục vụ cho người dân trong khu vực đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan tuyến chính.

#### 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 N1 bố trí song song với đường ĐX 614.539. Băng ngang trung tâm khu đất

là đường QL1C-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m. Còn lại là các trục đường nội bộ.

- Mát cắt giao thông:

+ Đường đối ngoại ĐX 614.539- Mặt cắt 2-2= 2m+7m+2m=11m

$$+ \text{Đường đối ngoại } DK = 11m$$

+ Đường gom N1- Mật cát z-z - Tỉnh lỵ An Giang - QL14C N (theo QL14 chung đô thi Lai Uyên lộ giới 25m)-Mật cát

+ Đường QHC-N

+ Đường nội bộ D1, D2, D3, D4, N2, N3, N4 -Mặt cắt 3-3=

Khoảng lùi xây dựng:

- Khoảng lùi xây dựng: Lùi trước 2m đối với các lối đi bộ và lối ra vào nhà liên kế tiếp giáp đường QHC-N.

+ Khoảng lùi xây dựng nhà liền kề tiếp giáp đường QL1A là 10m, đường đỏ, các mặt còn lại được xây sát ranh.

Nếu không có đường phè liên kế tiếp giáp các đường còn lại: không có

+ Khoảng lùi xây dựng nhà liền kề tiếp giáp các đường con lùi, chỉ giới xây dựng lùi, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, các mặt còn lại được xây sát ranh.

± Khoảng lùi xây dựng công trình công cộng như trường học: lùi 6m đối

mặt tiếp giáp đường D1, D3; lùi 4m so với các ranh đất còn lại.

+ Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy  
định, bao gồm đối với từng loại đường, từng loại công trình.

### chỉ giới xay

b) San nền

- Hiện trạng: Khu nhà ở Trung Quân thuộc thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc thấp trung bình khoảng 0,01%. Cao độ tự nhiên trung bình từ 45,46m đến 45,84m. Địa hình có xu hướng thấp dần về hướng Đông Nam khu đất.

- Nguyên tắc chính: Tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc tự nhiên của nền địa hình đảm bảo có thể tận dụng thoát nước hạn chế chiều sâu chôn công. Tiến hành công tác san lấp mặt bằng đại trà cho khu quy hoạch. Mốc không chê cao độ tại 3 điểm giao ranh với đường hiện hữu ĐH 614.539 (nâng cấp) với cao độ tại 3 mốc M01 (45,61m), M02 (45,46m), M03 (45,63m) và điểm M07 (45,57m) giáp với khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng nằm phía Tây khu quy hoạch.

- Độ dốc thiết kế trung bình khoảng 0,1%-0,69%.

Cao độ san nền thấp nhất là: + 45,46 m

Cao độ sàn nền cao nhất là:  $\pm 45,83$  m.

### 3) Theoết nước mặn

c) Thoát nước mưa

- Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Nước mưa của Khu nhà ở Trung Quân được thu gom bằng hệ thống cống và hố ga, sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường ĐX 614.539 (nâng cấp) dẫn về suối Bên Ván cách ranh khoảng 2.230km về phía Tây Bắc rồi thoát vào sông Thị Tính.

- Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Đông - Đông Nam về phía Bắc - Tây Bắc của khu quy hoạch và tập trung vào tuyến cống chính. Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép ly tâm vỉa hè. Tại các vị trí băng đường sử dụng cống BTCT chịu tải trọng cao H30. Tuyến cống thoát nước mưa của khu quy hoạch có đường kính D500-1200, tuyến cống chính D800-D1200 nằm trên đường N1 và D3.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép ly tâm vỉa hè. Tại các vị trí băng đường sử dụng cống BTCT chịu tải trọng cao H30.

- Cống thoát nước mưa được bố trí 2 bên đường riêng các đoạn băng đường được bố trí cống BTCT H30 có đường D500. Riêng trên tuyến đường QHC-N bố trí tuyến cống chờ D1000 hai bên đường theo quy hoạch phân khu của thị trấn Lai Uyên. 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: 497,03m<sup>3</sup>/ngđ.

- Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đấu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D200 trên đường DX.614.539 do chi nhánh Cấp nước Bàu Bàng quản lý. Vị trí đấu nối là giao lộ đường D2 và đường DX 614.539.

- Bố trí tuyến ống cấp nước chính có đường kính D160 trên đường N1, N2, N3, N4, D1, D3 và QHC-N 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 thoát. Riêng đường QHC-N bố trí tuyến ống cấp nước D200 đi 2 bên đường để đảm bảo kết nối vào quy hoạch chung thị trấn Lai Uyên.

- Các tuyến ống nhánh cấp nước đến các hộ dân được thiết kế có đường kính D63, D110, D160, D200.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống uPVC D63, D110mm, D160mm, D200mm.

- Dựa vào mặt bằng phân lô của khu vực quy hoạch, bố trí tuyến ống cấp nước 2 bên đường.

- Phòng cháy chữa cháy:

+ Theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy TCVN 2622-1995, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 10 l/s, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời (ứng với quy mô dân số của khu Khu nhà ở Trung Quân là khoảng 1.650 người). Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập

trung đồng 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 14 trụ chữa cháy D150mm.

c) 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. Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ nguồn điện trung thế 22kv trên đường ĐX 614.539. Vị trí đầu nối tại giao lộ D2 và ĐX 614.539.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho các hộ liên kế là 4kw/hộ; chiếu sáng giao thông 0,2 kW/dèn, trường học 0,2 kW/em.

- Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Trung Quân là 1.894,63 kW. Tổng công suất cấp điện là 2.210,40 kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 2.545 kVA.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 08 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.

- Hệ thống điện trung thế đi nối kết hợp đi ngầm. Tuyến cáp chính trung thế của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng dây kép dẫn từ vị trí đầu nối đến các trạm biến áp. Tại các vị trí ngã giao băng đường và băng qua dãy cách ly, hệ thống cáp trung thế được thiết kế đi ngầm đảm bảo cảnh quan. Tại mỗi vị trí thiết kế đi ngầm bố trí 1 bộ tiếp địa cho chân cột.

- Cáp hạ thế từ trạm biến áp đi đến các tủ điện phân phối được thiết kế đi nối. Cáp hạ thế từ tủ điện phân phối rẽ nhánh cấp điện cho các công trình bố trí đi ngầm.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 02 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 được bố trí 2 bên đường. Hệ thống cáp chiếu sáng của khu vực quy hoạch sử dụng đi nối trên trụ. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.

g) 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 04 tủ cáp tổng trong khu quy hoạch. Tổng dung lượng nhu cầu thuê bao trong khu nhà ở là 573 thuê bao, tổng dung lượng thuê bao thiết kế 650 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.

h) 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: 326,78 m<sup>3</sup>/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 Trung Quân sau khi được xử lý sơ bộ sẽ được thu gom lại và dẫn về trạm xử lý nước thải nằm trên đường D3 của khu đất. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A sẽ được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa trên đường ĐX.614.539 nâng cấp rồi thoát ra suối Bến Ván cách ranh khoảng 2.230m.

+ 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.

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

+ Chỉ tiêu chất thải rắn là 1 kg/người/ngày đêm. Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là: 1,65 tấn/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.

## 8. 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.

\* Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự kiến trong 3 năm từ năm 2019 đến năm 2021.

- Năm 2019: Chuyển nhượng đất thực hiện dự án, nộp tiền sử dụng đất, hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai. Xây dựng hoàn chỉnh tạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ.

- Năm 2020-2021: Xây dựng hoàn chỉnh 509 căn liền kề và bán sản phẩm theo tiến độ xây dựng.

- Định giá quỹ đất trường học để chủ đầu tư tự thực hiện đầu tư hoặc hợp tác với nhà đầu tư cấp 2 thực hiện đầu tư, bàn giao cho nhà nước quỹ đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật.

\* 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 liền kề để chuyển nhượng;

- Kêu gọi đầu tư công trình công cộng: trường học.

\* Hình thức đầu tư

- Hình thức đầu tư Khu nhà ở Trung Quân được xác định như sau:

+ Nhà ở liền kề - 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.

+ Trường học - kinh doanh: Chủ đầu tư hợp tác với nhà đầu tư cấp hai xây dựng và đưa vào sử dụng.

+ 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.

\* Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng

- Tổng mức đầu tư dự án ước tính 482 tỷ đồng, cụ thể:

- Chi phí sử dụng đất: 173 tỷ đồng.

- Chi phí Xây dựng hạ tầng và công trình phụ trợ: 55 tỷ đồng

- Chi phí xây dựng 509 căn nhà liền kề: 214 tỷ đồng

- Tư vấn xây dựng, QLDA, dự phòng: 40 tỷ đồng.

\* Thành phần hồ sơ gồm:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết.

- Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án.

- 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 16 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 Bất động sản Trung Quân 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 Bất động sản Trung Quân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

*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

