

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÀU BÀNG**

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

Số: 669/QĐ-UBND

Bà Rịa, ngày 12 tháng 4 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc,  
xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, 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 chức năng 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 25/KQTD-QLĐT ngày 12 tháng 4 năm 2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tài Lộc của Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc, xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, 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 Tài Lộc.

II. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc.

III. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa.

IV. Địa điểm: Xã Long Nguyên, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung đồ án:

1. Vị trí, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch:



### 1. Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch:

Khu đất dự án tại thửa 209 thuộc tờ bản đồ số 77, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích khu đất dự án khoảng 88.762,1m<sup>2</sup> (8,88ha).

Từ cận của khu đất:

- Phía Đông: Giáp đường đất 3,4m, bên kia đường là đất trồng cây cao su.
- Phía Tây: Giáp đường ĐH 619.
- Phía Nam: Giáp đường ĐH 619.
- Phía Bắc: Giáp đất dân

### 2. Quy mô khu quy hoạch

Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là: 88.762,1m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích đất hữu dụng là 82.978,5m<sup>2</sup>. Diện tích đất thuộc hành lang lộ giới là 5.783,6m<sup>2</sup>.

- Số nhà ở: 565 căn. Quy mô dân số dự kiến: 1.695 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-tô): 42,27%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 22m.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,55 lần.
- Chỉ tiêu sử dụng đất: 52,4m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 25,5m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giáo dục: 2,7m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh: 2,0m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông: 16,7m<sup>2</sup>/người.
- Hạ tầng xã hội: Trường học.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

#### a) Bảng cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người	Hình thức đầu tư
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>43.291,5</b>	<b>52,17%</b>	<b>25,5</b>	<b>Kinh doanh</b>
LK	Đất ở liên kế	41.287,2			
CC	Đất ở Chung cư - hỗn hợp	2.004,3			
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>4.576,6</b>	<b>5,52%</b>	<b>2,7</b>	
CT1	Trường học 1	1.853,4			Kinh doanh
CT2	Trường học 2	2.723,2			Không kinh doanh
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>3.391,5</b>	<b>4,09%</b>	<b>2,0</b>	<b>Không kinh doanh</b>

4	<b>Đất kỹ thuật</b>	<b>3.396,9</b>	4,09%	2,0	Không kinh doanh
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	3.103,1			
XLNT	Trạm xử lý nước thải	293,8			
5	<b>Đất giao thông</b>	<b>28.322,0</b>	34,13%	16,7	Không kinh doanh
6	<b>TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG</b>	<b>82.978,5</b>		49,0	
	Đất hành lang an toàn đường bộ	5.783,6			
7	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.762,1</b>	<b>100,00%</b>	52,4	

b) Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất ở là 43.291,5m<sup>2</sup> chiếm tỉ lệ 52,17%; đạt chỉ tiêu 25,5m<sup>2</sup>/người. Gồm 525 căn nhà liên kế và 40 căn nhà chung cư, tổng số căn là 565 căn, quy mô dân số 1.695 người. Cụ thể:

+ Nhà liên kế: diện tích 41.287,2m<sup>2</sup>; 525 căn; 61,2m<sup>2</sup>-214,8m<sup>2</sup>/lô; 1-3 tầng.

+ Nhà ở chung cư: diện tích 2.004,3m<sup>2</sup>; 40 căn hộ; 40-85m<sup>2</sup>/căn hộ; 5 tầng.

+ Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không dành quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội do khu vực đầu tư dự án chưa phải là đô thị từ loại 3 trở lên và không thuộc khu vực quy hoạch là đô thị loại 3 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 giáo dục là 4.576,6m<sup>2</sup>, đạt chỉ tiêu 2,7m<sup>2</sup>/người, gồm:

+ Trường học 1-CT1: diện tích 1.853,4m<sup>2</sup>, quy mô phục vụ 124 em.

+ Trường học 2-CT2: diện tích 2.723,2m<sup>2</sup>, quy mô phục vụ 182 em.

- Cây xanh diện tích là 3.391,5m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 4,09% , đạt chỉ tiêu 2,0m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông là 28.322,0m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 34,13%, đạt chỉ tiêu 16,7m<sup>2</sup>/người.

- Đất kỹ thuật diện tích 3.396,9m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 4,09%, đạt chỉ tiêu 2,0m<sup>2</sup>/người. Gồm khu xử lý nước thải 293,8m<sup>2</sup>, hành lang kỹ thuật sau nhà 3.103,1m<sup>2</sup>. Các công trình như tủ cáp viễn thông đặt tại các công viên, trạm biến áp treo trên trụ trung thế.

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 liên kế

- 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.
- Chiều cao tối đa: 12m.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Khoảng lùi xây dựng: Không có khoảng lùi, được xây sát ranh.
- Cốt sân: +0,1m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt sân đã hoàn thiện (nếu có).

- Cốt nền: + 0,2 m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng trệt.
- Chiều cao tầng 1: +3,8m.
- Chiều cao tầng lầu: +3,3m.
- Chiều cao tối đa (tính cả mái): 12m.

#### b) Nhà ở chung cư

- Chỉ tiêu: 25-70m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn hộ/người.
- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 4$  lần.
- Tầng cao: 5 tầng trên mặt đất.
- Chiều cao tối đa: 22m.
- Tầng hầm: có tầng hầm theo tiêu chuẩn thiết kế.
- Khoảng lùi xây dựng: Lùi 6m đối mặt tiếp giáp đường ĐH619, đường D3; lùi 4m đối mặt tiếp giáp đường D2; lùi 4m đối với ranh còn lại.

#### c) Trường học 1-ký hiệu CT1

- Tầng cao công trình: 2-3 tầng.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: Tối đa 12m.
- Mật độ xây dựng :  $\leq 40\%$ .
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 1,2$  lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 6m đối với đường ĐH-619; lùi 4m đối với đường D4; lùi 4 m đối với ranh đất còn lại.

#### d) Trường học 2 -ký hiệu CT2

- Tầng cao công trình: 2-3 tầng.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: Tối đa 12 m.
- Mật độ xây dựng :  $\leq 40\%$ .
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 1,2$  lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 6m đối với đường DH-619 và đường D3; lùi 4m đối với đường D4; lùi 4 m đối với ranh đất còn lại.

đ) Công trình xây xanh

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 5\%$ .

- Các công trình trong công viên cây xanh và mảng xanh là các đường dạo, nhà mát, sân thể thao nhỏ, tiêu cảnh vườn hoa. Mật độ xây dựng 5%. Tầng cao xây dựng 1 tầng.

e) Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng:  $\leq 80\%$ .

5. Tổng hợp chỉ tiêu từng lô phố

BẢNG THÔNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TỪNG 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 SĐĐ tối đa
<b>I</b>	<b>NHÀ Ở</b>							
<b>1</b>	<b>Nhà ở liên kế</b>	<b>41.287,2</b>		<b>525</b>				
LK1	Nhà liên kế	3.982,9	75m <sup>2</sup> -180,6m <sup>2</sup>	49	1-3	12	87,52%	3,0
LK2	Nhà liên kế	4.711,5	75m <sup>2</sup> -214,8m <sup>2</sup>	58	1-3	12	87,4%	3,0
LK3	Nhà liên kế	5.302,1	75m <sup>2</sup> -172,4m <sup>2</sup>	67	1-3	12	88,3%	3,0
LK4	Nhà liên kế	5.979,9	75m <sup>2</sup> -175,9m <sup>2</sup>	76	1-3	12	88,4%	3,0
LK5	Nhà liên kế	5.942,9	61,2m <sup>2</sup> -105m <sup>2</sup>	79	1-3	12	89,5%	3,0
LK6	Nhà liên kế	4.510,0	75m <sup>2</sup> -115m <sup>2</sup>	58	1-3	12	88,8%	3,0
LK7	Nhà liên kế	4.510,0	75m <sup>2</sup> -115m <sup>2</sup>	58	1-3	12	88,8%	3,0
LK8	Nhà liên kế	4.510,0	75m <sup>2</sup> -115m <sup>2</sup>	58	1-3	12	88,8%	3,0
LK9	Nhà liên kế	1.837,9	70,5m <sup>2</sup> -97,0m <sup>2</sup>	22	1-3	12	86,3%	3,0
<b>2</b>	<b>Chung cư - hỗn hợp</b>	<b>2.004,3</b>		<b>40</b>				
CC	Chung cư - hỗn hợp	2.004,3		40	5	22	60,0%	4,0
<b>II</b>	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>4.576,6</b>						
CT1	Trường học 1	1.853,4			2-3	12	40,0%	1,2
CT2	Trường học 2	2.723,2			2-3	12	40,0%	1,2
<b>III</b>	<b>CÔNG VIÊN CÂY XANH</b>	<b>3.391,5</b>						



BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH TỪNG 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
CX1	Cây xanh	781,0			1	5	5,0%	0,05
CX2	Công viên cây xanh	1.904,1			1	5	5,0%	0,05
CX3	Cây xanh	706,4			1	5	5,0%	0,05
<b>IV</b>	<b>KỸ THUẬT</b>	<b>293,8</b>						
XL NT	Trạm xử lý nước thải	293,8			1	4	80,0%	0,8

(Bảng thống kê chi tiết từng lô đất xây dựng xem trong thuyết minh quy hoạch)

#### 6. Tổ chức không gian quy hoạch

- Khu nhà ở Tài Lộc có 03 mặt tiếp giáp đường. Đường ĐH 619 ở phía Nam và phía Tây và đường đất hiện hữu phía Đông, đường ĐH 619 tiếp giáp phía Nam và phía Tây là tuyến giao thông đối ngoại chính cho khu dự án; kết nối với đường ĐT 749A cách dự án 2,67km về phía Đông.

- Trong khu ở bố trí 01 trục dọc chính và 01 trục ngang chính kết nối với đường ĐH-619. Các dãy nhà tiếp giáp các tuyến chính này là trục cảnh quan chính của dự án.

- Bố trí hệ thống giao thông nội bộ lộ giới 10m, 13m 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.

- Công trình công cộng và các công viên bố trí dọc ven đường ĐH 619 tạo điểm nhấn cảnh quan đồng thời thuận tiện phục vụ cư dân. Nhà ở liên kế bố trí dọc theo các trục đường.

- Công trình chung cư, trường học và công viên bố trí dọc ven đường ĐH 619 tạo điểm nhấn cảnh quan đồng thời thuận tiện phục vụ cư dân trong khu nhà ở và người dân trong khu vực. Nhà ở liên kế bố trí dọc theo các trục đường.

- Các hình thức tổ chức công trình, mảng cây xanh, mạng lưới giao thông được nghiên cứu phù hợp với điều kiện thực tế khu vực đáp ứng đủ nhu cầu và quy mô khu ở. Bên cạnh đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh như cấp điện – chiếu sáng, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường,... đảm bảo điều kiện sống văn minh hiện đại. Kiến trúc công trình nhà ở hài hòa với cảnh quan chung quanh góp phần tạo mỹ quan đô thị.

#### 7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

##### a) Quy hoạch giao thông, khoảng lùi

- Giao thông đối ngoại chính là đường ĐH-619 (theo quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới). Giao thông trục chính là đường D3, D6 lộ giới 13m. Còn lại là các trục đường nội bộ.

- Mặt cắt giao thông:

+ Lộ giới đường ĐH-619 (theo quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới- đoạn tiếp giáp ranh) - Mặt cắt 1-1=3m+7m+3m=13m, có hành lang an toàn đường bộ tính từ tim đường là 16m.

+ Lộ giới đường D1 - Mặt cắt 2-2= 0m+7m+3m=10m.

+ Lộ giới đường nội bộ từ đường D2 đến đường D8 - Mặt cắt 2-2= 3m+7m+3m=13m .

- Chỉ giới xây dựng được thể hiện chi tiết trong bản vẽ quy hoạch giao thông chỉ giới xây dựng đối với từng loại đường, từng loại công trình.

BẢNG TỔNG HỢP GIAO THÔNG											
Kí hiệu mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)			Lộ giới	HLAT đường bộ tính từ tim	Chỉ giới đường đỏ	Khoảng lùi (m)		
			Via hè	Lòng đường	Via hè				Nhà liên kế	Chung cư - hỗn hợp	Công trình công cộng
MC 1-1	Đường ĐH-619 theo QH chung xd nông thôn mới (đoạn tiếp giáp ranh)	637,0	3,0	7,0	3,0	13,0	16,0	-	-	-	-
MC 2-2	Đường D1	200,6	-	7,0	3,0	10,0		6,5	-	-	-
MC 2-2	Đường D2	142,4	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	4,0	-
MC 2-2	Đường D3	216,7	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	6,0	6,0
MC 2-2	Đường D4	337,4	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	-	4,0
MC 2-2	Đường D5	135,0	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	-	-
MC 2-2	Đường D6	385,2	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	-	-
MC 2-2	Đường D7	385,4	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	-	-
MC 2-2	Đường D8	398,9	3,0	7,0	3,0	13,0		6,5	-	-	-

b) San nền

Chuẩn bị kỹ thuật:



- Khu nhà ở Tài Lộc xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc tương đối khoảng 0,58%. Cao độ tự nhiên trung bình từ 25,24m đến 26,51 m. Địa hình có xu hướng thấp dần từ hướng Bắc về phía Đông Nam khu đất.

- Dự kiến sẽ tận dụng địa hình dốc tự nhiên để san nền kết hợp xây dựng hệ thống thoát nước theo hướng dốc tự nhiên hạn chế chiều sâu chôn cống.

Giải pháp san nền:

- 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 cống.

- Với đặc trưng địa hình như trên thì sau khi không chế cao độ và độ dốc đều 0,2% trên đường ĐH 619 ở phía Tây Bắc và Đông Bắc, ta tiến hành công tác san lấp mặt bằng theo phương pháp đại trà cho toàn khu đất.

- Căn cứ cao độ bám sát với cao độ tự nhiên với tuyến đường hiện hữu.

- Địa hình khu đất quy hoạch là tương đối bằng phẳng, có độ cao trung bình từ 25,24 m đến 26,55 m (theo hệ cao chuẩn Quốc gia - Hòn Dấu).

- Mặt dốc khu quy hoạch hướng từ hướng Tây Bắc và Đông Bắc về hướng Nam.

- Độ dốc trung bình khoảng 0,15- 0,67%.

- Cao độ san nền thấp nhất là : + 25,40m.

- Cao độ san nền cao nhất là: + 26,45m.

c) Thoát nước mưa

- Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Nước mưa sau khi thu gom bằng hệ thống cống và hố ga, sau đó dẫn bằng đường ống D1200 dọc theo ranh quy hoạch của đường ĐH 619 ở phía Nam khu quy hoạch, nước mưa sẽ được thải ra suối Bung Thuộc rồi thoát ra sông Thị Tính.

- Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Tây và phía Đông về phía Nam của khu quy hoạch. Sử dụng hệ thống cống dẫn nước mưa dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch, toàn bộ nước mưa được thu gom về tuyến cống chính D1000 - D1200 nằm trên đường D3, sau đó dẫn bằng tuyến cống D1200 dọc theo ranh quy hoạch của đường ĐH 619 ở phía Nam khu quy hoạch, nước mưa sẽ được thải ra suối Bung Thuộc rồi thoát ra sông Thị Tính.

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

- Vạch tuyến cống thoát nước theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên, độ dốc san nền để đảm bảo tính kinh tế, thuận tiện cho quản lý và sửa chữa về sau.



- Toàn bộ lượng nước mưa sau khi thu gom về tuyến cống chính sẽ dẫn bằng tuyến cống D1200 dọc theo ranh quy hoạch của đường ĐH 619 ở phía Nam khu quy hoạch, nước mưa sẽ được dẫn ra suối Bung Thuộc rồi thoát ra sông Thị Tính.

- Tuyến cống thoát nước mưa của khu quy hoạch có đường kính D500-D1200, tuyến cống chính nằm trên đường D3.

- Do địa hình khu đất tương đối bằng phẳng nên chọn độ dốc đặt cống thoát nước mưa bằng độ dốc tối thiểu là  $1/D$  để hạn chế độ sâu chôn cống nhằm tiết kiệm kinh phí cho công tác xây dựng hệ thống thoát nước mưa.

- Cống thoát nước mưa được bố trí 1 bên đường, phía lề đường đối diện đặt hố ga thu nước mưa rồi dẫn về cống chính bằng cống BTCT bằng đường H30. 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.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè, riêng các đoạn bằng 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.

- Bố trí hố ga tại các vị trí đối hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu 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 cho nhà liên kế, 180 lít/người/ngày đêm cho nhà chung cư. Tổng nhu cầu dùng nước: 514,89m<sup>3</sup>/ngđ.

- Bố trí 1 điểm đầu nối nguồn nước thủy cục trên đường ĐT 749A cách khu quy hoạch 2.670m về phía Đông.

- Vị trí đầu nối hệ thống cấp nước của khu vực quy hoạch với hệ thống cấp nước bên ngoài bố trí van khóa và đồng hồ tổng D100. Tuyến ống cấp nước chính trên đường D1, D2, D3, D4, D5, D6 và D8 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 thất thoát.

- Các tuyến ống nhánh cấp nước đến các hộ dân được thiết kế có đường kính D60, D100.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, mạng cụt cấp nước đến các hộ dân, mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục.

- Đường ống cấp nước sử dụng ống uPVC D60, D100mm.

- Dựa vào mặt bằng phân lô của khu vực quy hoạch, bố trí tuyến ống cấp nước một bên đường cho các tuyến ống nằm trên đường D1 và D5 các tuyến còn lại bố trí tuyến ống đi hai bên đường.

- 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 cạn.

- 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 nhà ở Tài Lộc là khoảng 1.695 người). Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông 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 17 trụ chữa cháy D150mm.

- Sử dụng phần mềm Epanet 2.0 để tính toán thủy lực (đường kính, vận tốc, lưu lượng, độ dốc, tổn thất, áp lực) cho từng đoạn ống cấp nước.

- Tiến hành kiểm tra, dò bể các đường ống cấp nước theo định kỳ, khi phát hiện sự cố trên đường ống cấp nước, phải khắc phục ngay để hạn chế thất thoát nước.

#### đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Hiện trạng trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện. Trên đường ĐH 619 hiện đã có hệ thống cấp điện, dự kiến đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch trên đường ĐH 619 ở phía Nam khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho các hộ liên kế là 4kW/hộ, chung cư 4kW/căn; chiếu sáng giao thông 20kW/km, trường học 1, trường học 2 là 0,2kW/em.

- Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Tài Lộc là 2.223,89 kW. Tổng công suất cấp điện là 2.594,51kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 2.980 kVA (01 trạm 2x160Kva; 01 trạm x400kVA; 01 trạm 1x320kVA; 01 trạm 1x320kVA; 01 trạm 1x400kVA; 01 trạm 1x50kVA; 01 trạm 1x50kVA; 01 trạm 1x50kVA; 01 trạm 1x250kVA; 01 trạm 1x250kVA; 01 trạm 1x250kVA; 01 trạm 1x320kVA)

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 12 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.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 4 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 giao thông sử dụng trụ sắt tráng kẽm STK, cao 8m, cần đèn đơn. Đèn chiếu sáng là đèn Led tiết kiệm điện.

- Hệ thống cấp điện được kết hợp giữa đi nổi và đi ngầm

- Hệ thống chiếu sáng đi ngầm.



e) 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 cấp quang dẫn về 02 tủ cấp tổng trong khu quy hoạch. Tổng dung lượng nhu cầu thuê bao trong khu nhà ở là 652 thuê bao, tổng dung lượng thuê bao thiết kế 700 thuê bao/loại (điện thoại, internet, cáp quang, truyền hình).

- Mạng lưới thông tin liên lạc dạng hình tia. Mạng thông tin của khu quy hoạch được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè

g) 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: 337,43m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Thể tích tính toán cho bể xử lý nước thải 506,15m<sup>3</sup>. Bể được xây ngầm sâu 4,5m, phía trên là các công trình kỹ thuật và công trình phụ phục vụ công tác vận hành trạm XLNT. Diện tích xây dựng trạm XLNT là 123,73m<sup>2</sup>. MĐXD 42,11%. Diện tích còn lại trồng cây xanh cách ly.

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (nước mưa được thu gom theo hệ thống riêng).

- Nước thải của các hộ dân, công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của Khu nhà ở Tài Lộc.

- 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 1kg/người/ngày.đêm. Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là: 1.695kg/ngày.đêm.

- 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 công ty thu gom rác 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 qui định. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác theo khung giờ cho từng khu vực.

h) 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 qui 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 18h – 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 qui 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 5 năm từ năm 2018 đến năm 2022.

- Năm 2018: Chuyển nhượng đất thực hiện dự án, nộp tiền sử dụng đất, hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai.

- Năm 2019: Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ.

- Năm 2020-2022: Xây dựng hoàn chỉnh nhà liên kế và bán sản phẩm theo tiến độ xây dựng. Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác với nhà đầu tư cấp 2 đầu tư trường học 1, chung cư. Bàn giao cho nhà nước quỹ đất trường học 2, đất hạ tầng kỹ thuật, công viên.

Danh mục các công trình xây dựng trong khu quy hoạch 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 quy hoạch:

Các hạng mục ưu tiên đầu tư theo thứ tự sau:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch.

- Xây dựng công viên cây xanh.

- Xây dựng nhà liên kế để chuyển nhượng.

- Xây dựng trường học 1.



- Xây dựng nhà ở chung cư.
- Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư:
- Tổng mức đầu tư dự án ước tính 313 tỷ đồng, cụ thể:
- Chi phí sử dụng đất: 62 tỷ đồng.
- Chi phí xây dựng hạ tầng và công trình phụ trợ: 60 tỷ đồng.
- Trong đó chi phí xây dựng hệ thống điện và chiếu sáng chiếm khoảng 11% chi phí xây dựng hạ tầng tương ứng 6,6 tỷ đồng.
- Chi phí xây dựng 525 căn nhà liên kế: 173 tỷ đồng.
- Tư vấn xây dựng, QLDA, dự phòng : 17 tỷ đồng.

<b>BẢNG KHAI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>					
Stt	Nội dung	Đvt	Quy mô	Suất đầu tư	Thành tiền
<b>1</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ SỬ DỤNG ĐẤT</b>				<b>61.958.672.660</b>
-	Chuyển nhượng đất để thực hiện dự án	m <sup>2</sup>	88.762,1	520.000	46.156.292.000
-	Nộp tiền sử dụng đất	toàn khu	1	15.802.380.660	15.802.380.660
<b>2</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>				<b>233.744.223.900</b>
-	Xây dựng hạ tầng	ha	8,88	6.590.000.000	58.494.223.900
-	Xây dựng công trình phụ trợ	khu	1	2.000.000.000	2.000.000.000
-	Xây dựng nhà liên kế	căn	525	330.000.000	173.250.000.000
<b>3</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ TVXD, QLDA, DP</b>				<b>17.107.060.350</b>
-	Tư vấn xây dựng	% GTXL	2%	114.047.069.000	2.280.941.380
-	Quản lý dự án	% GTXL	3%	114.047.069.000	3.421.412.070
-	Dự phòng	% GTXL	10%	114.047.069.000	11.404.706.900
<b>4</b>	<b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>				<b>312.809.956.910</b>

**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 Cổ phần Cao su Tài Lộc 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 xã Long Nguyên, Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Tài Lộc 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. H&ND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT. *VA*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Khắc Trì**

STT	Họ và tên	Đơn vị	Chức vụ	Ngày ký	Chức vụ
1	Nguyễn Văn A	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
2	Nguyễn Văn B	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
3	Nguyễn Văn C	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
4	Nguyễn Văn D	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
5	Nguyễn Văn E	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
6	Nguyễn Văn F	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
7	Nguyễn Văn G	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
8	Nguyễn Văn H	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
9	Nguyễn Văn I	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch
10	Nguyễn Văn J	UBND xã	Chủ tịch	12/01/2020	Chủ tịch