

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Chung cư Minh Quốc Plaza, phường Phú Mỹ, thành phố
Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 29/06/2016 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 Công văn số 350/UBND-KTN ngày 22/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Quốc làm chủ đầu tư Chung cư Minh Quốc Plaza;

Căn cứ Công văn số 2551/SXD-QHKT ngày 08/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương ý kiến về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Báo cáo số 245/BC-QLĐT ngày 05/8/2019 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một tại Tờ trình số 196/TTr-QLĐT ngày 05/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với những nội dung sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô diện tích:

a. Vị trí, giới hạn:

Khu đất quy hoạch có vị trí tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và được giới hạn bởi tứ cận như sau:

- + Phía Đông: giáp đất trống;
- + Phía Tây: giáp nhà dân và đất dân;
- + Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn.
- + Phía Nam: giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn

b. Quy mô diện tích:

Tổng diện tích khu đất: 5.612,8m², trong đó:

- + Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ: 663,6m².
- + Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 4.949,2m².

2. Tính chất và mục tiêu:

a. Tính chất:

Chung cư Minh Quốc Plaza có tính chất là khu chung cư xây dựng mới hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, công viên cây xanh, căn hộ, giáo dục... phục vụ cho người lao động làm việc tại khu công nghiệp trong thành phố.

b. Mục tiêu:

Xây dựng một khu chức năng hiện đại đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về kinh tế, văn hóa, xã hội, v.v., phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thủ Dầu Một.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính của đồ án:

a. Quy mô dân số: 1.239 người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Quy mô công trình : 23 tầng trên mặt đất +2 tầng hầm;
- Chiều cao công trình : 74,9m;
- Chiều cao xây dựng khối đế : 8,9m;
- Chiều cao xây dựng khối tháp : 66,0m;
- MĐXD thuần (net-tô) khối tháp : 34,88%;
- MĐXD thuần (net-tô) khối đế : 44,11%;
- Chỉ tiêu diện tích sàn bình quân : 27,7m²/người.
- Tỷ lệ đất cây xanh : 20,0%.
- Hệ số sử dụng đất đối với lô đất : 8,0 lần;
- Bãi đậu xe: 20,0m²/100m² diện tích sử dụng căn hộ

c. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 180 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100 % lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 4 kwh/căn hộ/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc căn hộ : 01 thuê bao/căn hộ.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT			
STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Dân số		
1	Dân số trong khu vực thiết kế	Người	1.239
II	Diện tích xây dựng công trình chung cư		
1	Diện tích cây xanh	%	20,00
2	Diện tích giao thông	%	34,88
3	Diện tích sàn bình quân	m ² /người	27,7
4	Bãi đỗ xe	m ² /100m ² sử dụng căn hộ	20
5	Hệ số sử dụng đất	lần	8 lần
III	Tầng cao		
1	Tầng cao	Tầng	02 tầng hầm + 23 tầng trên mặt đất
2	Chiều cao	m	74,9
IV	Mật độ xây dựng tối đa	%	
1	Mật độ xây dựng khối đế	%	44,11
2	Mật độ xây dựng khối tháp	%	34,88
V	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Giao thông		
-	Tỉ lệ đất giao thông	%	34,88
2	Cấp nước		
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng-đ	180
-	Cấp nước chữa cháy	l/s	15
3	Thoát nước thải và XLCTR		
-	Thoát nước thải sinh hoạt	Q cấp nước	100%
-	Rác thải	kg/người-ngđ	1,3
-	Tỉ lệ thu gom	%	100
4	Cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	W/hộ	4000
-	Cấp điện Thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, công cộng, văn phòng	W/m ² sàn	30
-	Cấp điện chiếu sáng giao thông	KW/km	20
-	Cấp điện công viên cây xanh	KW/ha	20
5	Thông tin liên lạc		
-	Căn hộ	thuê bao/ căn hộ	1
-	Thương mại	thuê bao/ 10.000 sàn	40
-	Công cộng, dịch vụ	thuê bao/khu	2

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI KHU CHUNG CƯ

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ
1	Đất ở cao tầng	2.183,3	44,11%
2	Đất cây xanh	990,0	20,00%
3	Đất giao thông nội bộ	1.726,2	34,88%
4	Đất kỹ thuật	49,7	1,00%
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT HỮU DUNG	4.949,2	100,0%
5	Đất hành lang an toàn đường bộ	663,6	
	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	5.612,8	

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Chủ đầu tư chọn phương thức nộp tiền mặt để thực hiện nghĩa vụ với nhà nước về nhà ở xã hội theo đúng quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Đất giáo dục: bố trí trong khu đất ở cao tầng (tầng 1) với diện tích 285m².

- Khu sinh hoạt cộng đồng: bố trí trong khu đất ở cao tầng (tầng 1 và tầng 2), với tổng diện tích 331m².

- Bãi đỗ xe: bố trí trong khu đất ở cao tầng (02 tầng hầm) với tổng diện tích 5.370m².

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Khu nhà ở chung cư cao tầng được bố trí tại trung tâm khu đất, xung quanh là các đường giao thông nội bộ. Tầng 1, tầng 2 và tầng 3 chung cư bố trí các khu thương mại, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng, giáo dục..... sẽ tạo nên sự sầm uất cho khu chung cư.

Công viên cây xanh với các không gian xanh được thiết kế mở (cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, sân tập thể thao, khu vui chơi thiếu nhi...) tại công viên tạo nơi nghỉ ngơi thư giãn cho cư dân khu vực, tăng tiện nghi chất lượng cuộc sống, chất lượng môi trường đô thị và cũng là điểm nhấn cảnh quan khu nhà ở.

Thiết kế cây xanh cảnh quan kết hợp lối đi bộ hài hòa khang trang tạo vẻ mỹ quan đô thị.

b. Giải pháp chiều cao xây dựng công trình:

Chung cư Minh Quốc Plaza được xây dựng trong khuôn viên có diện tích 5.612,8m² với 02 tầng hầm và 23 tầng trên mặt đất. Tổng chiều cao xây dựng khu chung cư là 74,9m. Tầng 1 (tầng trệt) cao 4,4m; các tầng trên cao 3,1m; tầng pethouse cao 4,0m; tầng có mái che cao 3,1m.

c. Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Công trình chung cư Minh Quốc Plaza có mặt phía Nam tiếp giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn lộ giới 64m, khoảng lùi xây dựng đối với tuyến đường này $\geq 6\text{m}$.

Các mặt còn lại của chung cư tiếp giáp ranh đất dân có khoảng lùi từ 6 trở lên.

Phân diện tích này được bố trí các tuyến giao thông nội bộ và công viên cây xanh phục vụ cho nhu cầu đi lại và sinh hoạt của người dân sinh sống trong dự án.

d. Giải pháp kiến trúc nhà ở, màu sắc, vật liệu của công trình

Công trình chung cư được thiết kế dựa trên các tiêu chí: thích dụng, hài hoà với thiên nhiên, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng thông gió tự nhiên.

Nhà ở chung cư cao tầng: diện tích đất xây dựng $2.183,3\text{m}^2$ là khối công trình có chiều cao 23 tầng trên mặt đất và 02 tầng hầm theo lối kiến trúc hiện đại phù hợp với cảnh quan xung quanh.

Khối nhà được tổ chức hình chữ L nằm tiếp giáp đường Mỹ Phước - Tân Vạn về phía Nam, xung quanh là hệ thống giao thông nội bộ tiếp cận bãi đỗ xe, cây xanh...

Tầng hầm 1, tầng hầm 2 bố trí bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật.

Tầng 1 bố trí 01 khu thương mại dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng, khu giáo dục, trung tâm an ninh và văn phòng Ban quản lý chung cư.

Tầng 2 là căn hộ và Trung tâm thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng.

Tầng 3 là căn hộ và khu dịch vụ, hồ bơi.

Các tầng trên bố trí các căn hộ có diện tích từ $54-365\text{m}^2$. Mật độ xây dựng 44,11%, diện tích sàn không hầm $38.592,3\text{m}^2$.

Xung quanh khu chung cư được trồng cây xanh và bố trí giao thông nội bộ lộ giới 3,5-7,0m. Khoảng lùi 6m đối với mặt chính tiếp giáp đường Mỹ Phước Tân Vạn.

Giải pháp chọn vật liệu công trình cần sử dụng cho phù hợp vừa đáp ứng tính đồng bộ, phù hợp điều kiện khí hậu nhưng vẫn mang tính thẩm mỹ cao. Công trình sử dụng hình thức mái bê tông cốt thép. Tường bên trong được xây dựng bằng gạch không nung. Màu sắc chủ đạo là tông màu trắng sáng. Hệ thống cửa ngoài trời dùng cửa nhựa lõi thép. Kết cấu chủ đạo là bê tông cốt thép. Mặt tiền nhà, biển quảng cáo sử dụng ở khối để không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

e. Hệ thống công viên cây xanh trong khu dự án

Các yêu cầu về cảnh quan: Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Công viên cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

Hệ thống cây xanh công viên được bố trí phân tán trong khu dự án đảm bảo bán kính phục vụ và cảnh quan.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Giao thông đối ngoại là đường Mỹ Phước Tân Vạn tiếp giáp phía Tây khu đất, lộ giới 64m.

- Giao thông đối nội:

Nhằm đảm bảo an toàn giao thông nội bộ trong khu quy hoạch, chủ đầu tư dự án sẽ tiến hành quy hoạch quy định tốc độ lưu thông trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch là 20km/h với lộ giới cũng như mặt cắt các tuyến đường như sau:

+ Đường nội bộ 1: bố trí tiếp giáp công trình chung cư ở phía Đông- chiều rộng lòng đường dành cho xe cơ giới rộng 7,0m.

+ Đường nội bộ 2: bố trí tiếp giáp công trình chung cư ở phía Bắc- chiều rộng lòng đường dành cho xe cơ giới rộng 3,5m; lối đi bộ 1m.

+ Đường nội bộ 3: bố trí tiếp giáp công trình chung cư ở phía Tây- chiều rộng lòng đường dành cho xe cơ giới rộng 3,5m; lối đi bộ 1m.

+ Đường nội bộ 4: bố trí tiếp giáp công trình chung cư ở phía Nam- chiều rộng lòng đường dành cho xe cơ giới rộng 7,0m.

+ Đường nội bộ 5: bố trí tiếp giáp công trình chung cư ở phía Nam và tiếp giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn - chiều rộng lòng đường dành cho xe cơ giới rộng 10,0m.

b. Quy hoạch san nền:

Địa hình khu đất quy hoạch là khu vực có địa hình cao hơn cao độ đường Mỹ Phước- Tân Vạn 0-1,26m. Khu quy hoạch có cao độ hiện trạng từ 31,33m đến 32,20m; Địa hình khu đất có xu hướng thấp dần từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam khu đất (từ hướng Đông Bắc về đường Mỹ Phước – Tân Vạn). Do công trình có thiết kế tầng hầm. Cao độ sàn tầng hầm là -3,8m so với cốt +00m do đó cần phải tiến hành san nền bằng phẳng trước khi tiến hành xây dựng.

Giải pháp san nền: Lấy cao độ mặt đường Mỹ Phước – Tân Vạn với cao độ 31,33m làm cao độ khống chế thấp nhất và dốc cao dần về hướng Đông Bắc đến ram dốc chung cư. Độ dốc san nền trung bình 2%.

Cao độ thiết kế san nền thấp nhất là +31,33m.

Cao độ thiết kế san nền cao nhất là +32,99m.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Nguồn tiếp nhận: Sau khi thu gom lại bằng mương thu nước, rãnh thu nước và hố ga BTCT, nước mưa của khu chung cư được đầu nối vào hố ga thoát nước mưa 1200x1200 trong khu chung cư trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa trên đường Mỹ Phước- Tân Vạn.

Giải pháp thiết kế:

- + Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- + Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Bắc-Đông Bắc xuống Nam, theo hướng dốc địa hình.
- + Bố trí hệ thống mương thu nước bằng BTCT rộng 500x500, có nắp đan bao xung quanh công trình. Xen kẽ các khoảng sân rộng, công viên là các rãnh thu nước mưa về mương thu.
- + Nước mái được thu bằng các tuyến ống thu nước của công trình và đầu nối ra mương thu nước. Nước mặt theo độ dốc địa hình chảy về rãnh thu nước và mương thu nước. Sau đó được thu gom vào hố ga 1200x1200 trong khu chung cư đường ống BTCT D500 và đầu nối ra hố ga thu nước mưa trên đường Mỹ Phước- Tân Vạn.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp: Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp D300mm trên đường Huỳnh Văn Lũy cách ranh khoảng 725m.

- Giải pháp cấp nước:

Công suất cấp nước của toàn khu là 537,84m³/ngày đêm.

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 để quản lý lưu lượng nước thất thoát.

Tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch có đường kính D110 được neo lên tường ranh của chung cư.

Đường ống cấp nước sử dụng ống uPVC D110, đường đồng cấp nước công trình được thiết kế tùy theo lưu lượng cấp sẽ được thể hiện rõ trong thiết kế cơ sở.

e. Phương án dự trữ nước chữa cháy:

Trên mạng lưới cấp nước của khu chung cư bố trí 03 trụ chữa cháy D150. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa được điều đến công trình, ngoài sử dụng nước chữa cháy có sẵn trong bồn xe, các đội lính cứu hỏa còn sử dụng nước lấy từ các trụ chữa cháy D150 để dập tắt đám cháy.

Đồng thời nước chữa cháy còn được dự trữ trong bể nước PCCC ngầm và bồn nước mái và hồ bơi của công trình. Khi tính toán dung tích của các bể nước ngầm của các công trình cần bổ sung cả lưu lượng nước chữa cháy.

Bể nước mái dự trữ nước chữa cháy trong 10 phút đầu của đám cháy, bể nước ngầm dự trữ nước chữa cháy trong 3 giờ.

f. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật:

Nước thải của khu chung cư được thu gom về bể thu gom nước thải được đặt ngầm sau đó được đấu nối vào tuyến cống thoát nước thải D600mm trên đường Huỳnh Văn Lũy và dẫn về nhà máy xử lý nước thải khu vực để xử lý.

- Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải của công trình được thu gom theo trục chính xuống vị trí tầng hầm rồi thoát vào bể thu nước thải sau đó đấu nối vào tuyến cống thoát nước thải D600mm trên đường Huỳnh Văn Lũy cách ranh khoảng 725m.

g. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được dẫn từ đường dây trung thế trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Xây dựng mới các lộ cáp trung thế 22kV đi ngầm đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn để cấp điện cho chung cư. Tại các vị trí đấu nối lắp hệ thống đóng tắt tự động phòng sự cố ảnh hưởng mạng điện chung của vùng.

Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm với 02 sợi cáp vận hành song song và có hành lang cách ly an toàn điện.

Tổng nhu cầu dùng điện khu chung cư là 1.954,18 kW. Tổng công suất cấp theo nhu cầu là 2.729,01 kVA. Tổng công suất cấp của trạm biến áp theo thiết kế là 2.880 kVA gồm 1 trạm (2 máy x 1.000kVA + 1 máy x 320kVA + 1 máy x 560kVA).

Sử dụng loại máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng điện tiết kiệm, hiệu quả, giảm tổn thất điện năng. Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 01 trạm biến áp, trạm biến áp là loại trạm hợp bộ.

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho căn hộ nhà ở cao tầng tính bằng 4 kW/hộ.

h. Mạng lưới chiếu sáng:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ điều khiển chiếu sáng, tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho toàn bộ khu vực dự án.

Hệ thống cáp chiếu sáng của khu vực quy hoạch sử dụng cáp ngầm. Cáp chiếu sáng sử dụng cáp CU/XLPE/PVC, tiết diện cáp chiếu sáng là 35mm².

Hệ thống chiếu sáng giao thông sử dụng trụ sắt tráng kẽm STK, cao 8m, cần đèn đơn.

Cần đèn làm bằng ống sắt tráng kẽm Ø60, dài 3m, tầm với 2,5m, bán kính uốn cong R700, góc nghiêng so với mặt phẳng ngang là 15°.

Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn Led 120W-220V, ánh sáng màu vàng cam, có các tiêu chuẩn kỹ thuật sau:

i. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Nguồn thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu trên tuyến đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

- Giải pháp thiết kế:

Từ vị trí đầu nối, cáp chính được dẫn đến các tủ cáp chính, từ tủ các chính, cáp phối được dẫn đến các tập điểm.

Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ cáp chính, tủ cáp chính này được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Sử dụng cáp thông tin cáp sợi quang theo tiêu chuẩn TCVN 8665:2011 – Sợi quang dùng cho mạng viễn thông.

Mạng thông tin của khu quy hoạch được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè.

Tủ cáp chính đặt trong phòng kỹ thuật, từ đó phân phối lên các tủ cáp thông tin cho từng tầng để cấp cho căn hộ và các khu vực sử dụng TTLL.

Mạng lưới thông tin liên lạc của Khu chung cư Minh Quốc Plaza được thiết kế dạng hình tia.

Chủ đầu tư ký hợp đồng cung cấp dịch vụ viễn thông với công ty viễn thông để được cung cấp đầy đủ dịch vụ như internet, điện thoại, truyền hình và các dịch vụ liên quan cho tòa nhà.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a. Biện pháp xử lý nước thải:

- Trong giai đoạn thi công:

Các bãi tập kết vật liệu được phủ bạt khi có mưa hoặc gió to tránh để nước mưa cuốn trôi vật liệu theo các cống rãnh thoát nước gây bồi lắng.

Nhà thầu thi công cần xây dựng phương án bố trí các khu sinh hoạt, vệ sinh của công nhân trên công trường một cách hợp lý, có phương án thu gom xử lý tạm thời nước thải sinh hoạt của công nhân trước khi thải ra nguồn tiếp nhận (có thể xây nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn trên khu vực công trường).

- Trong giai đoạn chung cư đi vào hoạt động:

Nước thải từ hoạt động vệ sinh của nhà ở, công trình công cộng sẽ được xử lý sơ bộ bằng hệ thống các bể tự hoại cùng với nước thải từ hoạt động nhà bếp được thu gom về hệ thống xử lý nước thải của khu dân cư xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

b. Biện pháp xử lý chất thải rắn:

- Trong giai đoạn thi công:

Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động của công nhân phải được thu gom bằng các thùng chứa có nắp đậy và hợp đồng với các đơn vị thu gom của địa phương tại khu vực thực hiện dự án đến thu gom hàng ngày.

Nhà thầu xây dựng cũng phải có trách nhiệm thu gom tất cả rác thải nằm trong phạm vi của công trường để đảm bảo không phát sinh các đồng rác tự phát tại khu vực nhà thầu chịu trách nhiệm;

Tuyên truyền cho công nhân ý thức bỏ rác vào những nơi quy định, không xả rác bừa bãi làm mất vệ sinh...

- Trong giai đoạn chung cư đi vào hoạt động:

Chất thải rắn có thể phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án từ các nguồn đó là: từ hoạt động sinh hoạt của con người; từ khu vực vui chơi giải trí; từ khu thương mại dịch vụ và sinh hoạt cộng đồng.

Thành phần các chất thải này bao gồm giấy các loại, bao bì thải, thực phẩm thừa, vỏ lon thức uống, vỏ trái cây, chai nhựa, v.v. Nhìn chung chất thải rắn của dự án chứa nhiều chất hữu cơ, nên khi xảy ra quá trình phân hủy chất hữu cơ sẽ sinh ra các khí có mùi hôi thối, là môi trường thuận lợi cho ruồi và các sinh vật gây bệnh phát triển là nguyên nhân của các dịch bệnh.

• *Biện pháp xử lý:*

Đơn vị quản lý vận hành ký hợp đồng thu gom rác với công ty Môi trường đô thị thu gom rác hàng ngày tại chung cư.

Cư dân trong chung cư phải chứa rác vào túi kín theo quy định và bỏ vào ống thu rác đưa về phòng chứa rác theo từ Block chung cư. Phòng chứa rác được xây kín, bên trong là hệ thống thùng xe chứa rác. Hàng ngày xe rác được lấy đi và thay bằng thùng xe mới. Phòng rác được vệ sinh, khử trùng và khử mùi theo định kỳ để đảm bảo vệ sinh.

Các thùng rác công cộng có nắp đậy cũng được thu gom hàng ngày để đảm bảo vệ sinh môi trường.

c. Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải:

- Trong giai đoạn thi công

Nguồn gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu từ các phương tiện giao thông ra vào khu dân cư. Nhưng với mật độ lưu lượng phương tiện giao thông nội bộ trong Dự án không nhiều nên mức độ ảnh hưởng đến không khí không đáng kể.

- Trong giai đoạn chung cư đi vào hoạt động:

Vệ sinh sân bãi và các đường giao thông nội bộ thường xuyên bằng việc quét dọn hoặc phun sương (phun nước) sân bãi vào mùa nắng để tránh phát tán bụi vào không khí, giảm hơi nóng từ các phương tiện giao thông;

Hạn chế xe nặng tải chạy vào khu vực, các phương tiện giao thông chạy trong khu vực phải giảm tốc độ;

Đối với các phương tiện vận chuyển thuộc tài sản của dự án tiến hành bảo dưỡng định kỳ, vận hành đúng trọng tải để giảm thiểu các khí độc hại của các phương tiện này;

Sử dụng điện và xăng cho các phương tiện chở khách, sử dụng xăng và dầu DO có hàm lượng lưu huỳnh thấp (0,25%) đối với các phương tiện vận chuyển hàng;

Các máy móc phục vụ cho hoạt động của dự án (máy phát điện dự phòng, các loại máy bơm nước) phải được bố trí bằng các nhà điều hành đúng kỹ thuật để tránh gây ra nhiều tiếng ồn khi chúng hoạt động;

Trồng cây xanh để tránh bụi phát tán nhiều vào không khí. Tán cây xanh dày có thể hấp thụ bức xạ mặt trời, điều hoà các yếu tố vi khí hậu, chống ồn, hấp thụ khói bụi và những hỗn hợp khí như SO_2 , CO_2 , hợp chất chứa nitơ, photpho, các yếu tố vi lượng độc hại khác như Pb, Cu, Fe...

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, 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, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị;

DAU MỘT T. B. I. N.

- Thuyết minh tổng hợp;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- CD lưu trữ dữ liệu toàn bộ hồ sơ.

Điều 2. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Quốc là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố và UBND phường Phú Mỹ tổ chức công bố, công khai quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo đúng theo trình tự và quy định của pháp luật, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của nội dung, văn bản, số liệu tính toán trong hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng do đơn vị tư vấn và chủ đầu tư cung cấp.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một và Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ có trách nhiệm tổ chức thực hiện công bố, công khai quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza theo quy định tại Điều 53, 54 của Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên – Môi trường thành phố Thủ Dầu Một, Chủ tịch UBND phường Phú Mỹ, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT;
- TTTU, TT HĐND TP (b/c);
- Như điều 4 (thực hiện);
- CT, PCT UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Phòng QLĐT, TNMT;
- UBND phường Phú Mỹ;
- Cty TNHH Đầu tư PT Minh Quốc (4);
- LĐVP; CV Hậu, Xuân (công khai Website TP);
- Lưu: VT, N.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Sĩ Nam