

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 2976 /UBND-KTN
V/v chấp thuận cho đăng ký
đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu
Bàng (New Land)

Bình Dương, ngày 24 tháng 6 năm 2019



Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty TNHH Hoàng Hùng.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Qua xem xét Công văn số 2185/SXD-QLN ngày 12/06/2019 của Sở Xây dựng về việc xem xét việc đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land);

Căn cứ Thông báo kết luận giao ban Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh số 119/TB-UBND ngày 19/6/2019; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Hoàng Hùng đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land).

2. Diện tích sử dụng đất: khoảng 54.647,2m².

3. Địa điểm xây dựng: tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, Bình Dương.

4. Công ty TNHH Hoàng Hùng có trách nhiệm:

- Triển khai việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, đất đai, xây dựng... theo đúng các quy định pháp luật hiện hành.

- Lập các thủ tục và quản lý dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

5. Giao Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan, đảm bảo các quy định của Nhà nước để trình Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương đầu tư.

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận nếu Công ty TNHH Hoàng Hùng không triển khai hoặc không có khả năng thực hiện các thủ tục có liên quan của dự án theo tiến độ đã cam kết mà không có lý do chính đáng thì chủ trương đăng ký đầu tư này không còn hiệu lực thực hiện. /

Nơi nhận:

- CT và PCT;
- Như trên;
- Các Sở: TNMT, KHĐT, ... Quyển số: 4 SGT/BS
- UBND Bàu Bàng;
- LĐVP, Km, TH, ...
- Lưu VT. 7

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số hồ sơ: 1869 Quyển số: 4 SGT/BS

Đã An, ngày: 18-11-2019

P. TRƯỞNG PHÒNG TƯ PHÁP THỊ XÃ DĨ AN

CHỦ TỊCH



Trần Thanh Liêm



Phạm Thị Hà Văn

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI
CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI
CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM



CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI
CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Tài liệu này được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 5715 /UBND-KT

V/v: chấp thuận chủ trương
đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu
Bàng (New Land)

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

Bình Dương, ngày 08 tháng 11 năm 2019

BẢN SAO

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty TNHH Hoàng Hùng.

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; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4531/TTr-SXD ngày 07/11/2019 đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land); Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land).
2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Hoàng Hùng.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà ở để bán.
4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng nhà ở phục vụ cho người dân có nhu cầu về nhà ở. Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang đô thị huyện Bàu Bàng.
5. Địa điểm xây dựng: xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án: 54.647,2m².
 - Tổng diện tích sử dụng đất ở: 28.085,5m².
 - Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở khoảng: 44.000m² sàn.
 - Diện tích đất giáo dục: 829,6m².
 - Diện tích đất cây xanh: 1.302,3m².
 - Diện tích đất cây xanh cách ly: 546,4m².
 - Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 2.604,9m².
 - Diện tích đất hành lang an toàn đường bộ: 5.955,6m².
 - Diện tích đất giao thông: 15.142,9m².
7. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc: giáp đất dân.
- Phía Nam: giáp đường ĐT 750.
- Phía Đông: giáp đất dân.
- Phía Tây: giáp đường Trừ Văn Thố 55 và đất dân.

8. Các nội dung chính:

- Tổng số căn nhà: 264 căn.
- Số người dự kiến sử dụng trong quy hoạch: khoảng 1.056 người.
- Các hạng mục công trình:

+ Hệ thống giao thông: Giao thông đối ngoại gồm các trục đường ĐT.750 (mặt cắt 1-1) là tuyến đường giao thông hiện hữu kết nối theo hướng Đông Tây (theo định hướng quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Trừ Văn Thố có lộ giới 42m). Đoạn tiếp giáp khu quy hoạch với lộ giới hiện hữu 12,0m như sau: nền đường chính rộng 7m, vỉa hè rộng 2x2,5m.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sau khi được thu gom lại bằng hệ thống cống và hố ga trên các trục đường thoát về tuyến cống D1000 cải tạo trước ranh dự án, từ đây nước mưa theo tuyến cống D1000 cải tạo thoát về mương đất thoát nước chung do Xã quản lý dài 1500m bằng tuyến cống D1000 bằng đường hiện hữu, rồi đổ ra Suối Tham Rớt ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

+ Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến chờ đầu nối với đường ống cấp nước từ thủy cục trên đường ĐT.750, khi tuyến này được đầu tư xây dựng.

+ Hệ thống thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga và cống thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải ngầm nằm trên phần đất hạ tầng kỹ thuật để xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn giá trị cột B theo QCVN 14/2008BTNMT về nước thải sinh hoạt sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống cấp điện: Nguồn cấp điện là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên đường ĐT.750. Từ vị trí đầu nối cấp trung thế được dẫn đi ngầm về trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: Được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Bàu Bàng đi nối trên tuyến đường ĐT.750.

- Nhà ở: Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$; tầng cao: 02 tầng; hệ số sử dụng đất: $\leq 1,60$ lần; Không sử dụng tầng hầm.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

- Khu vực để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Để bên trong nhà.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Chủ đầu tư đầu tư theo Quyết định số 2003/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Bàu Bàng.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư theo Quyết định số 2003/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Bàu Bàng.

- Diện tích đất dành để xây dựng 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 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).

9. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 78,02 tỷ đồng

10. Thời gian, tiến độ thực hiện: từ năm 2019 đến năm 2023.

11. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án: Thực hiện đúng theo các quy định đầu tư dự án phát triển nhà ở và các quy định khác của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

12. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án: Phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư, chính quyền địa phương nhằm thực hiện việc quản lý xây dựng khu nhà ở theo đúng quy hoạch được duyệt.

Công ty TNHH Hoàng Hùng căn cứ vào nội dung của văn bản để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật././

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT;
- Sở: KHĐT, TNMT, GTVT;
- UBND Bàu Bàng;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT. 7

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH.

Số chứng thực: 02.2010.1/Quản số.....4/SCT/BS

Đã An ngày: 23-11-2020

Trần Thanh Liêm

P. TRƯỞNG PHÒNG TƯ PHÁP THÀNH PHỐ ĐĨ AN



Phạm Thị Hà Vân

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG

Số: 2023/QĐ-UBND

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

Bà Rịa, ngày 30 tháng 9 năm 2019

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bà Rịa (New Land) tại xã Trừ Văn Thố, 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 65/KQTD-QLĐT ngày 23 tháng 9 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bà Rịa (New Land) của Công ty TNHH Hoàng Hùng tại xã Trừ Văn Thố, 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 Bà Rịa (New Land).

II. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hoàng Hùng.

III. Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn & xây dựng Kiến Xanh.

IV. Địa điểm: Xã Trừ Văn Thố, huyện Bà Rịa, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung đồ án:

1. Vị trí, giới hạn phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Bắc giáp: đất dân;
- Nam giáp: đường ĐT.750;
- Đông giáp: đất dân;
- Tây giáp: đường Trừ Văn Thố 55 và đất dân.
- Diện tích khu đất là: 54.647,2 m².

2. Tính chất của khu quy hoạch

Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án cần tuân thủ nhằm đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại IV theo quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về Phân loại đô thị; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

a) Chỉ tiêu quy mô dân số:

Với tổng diện tích lập quy hoạch 54.647,2m², bố trí chủ yếu là đất ở thương mại chiếm khoảng 52% tổng diện tích với loại nhà ở phố liền kề chia thành khoảng 264 lô đất bình quân $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$ (căn cứ theo Quyết Định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh bình Dương) thì khu vực có khả năng dung nạp quy mô dân số khoảng 1.056 người (bình quân 4người/lô).

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

Các chỉ tiêu sử dụng đất cho toàn khu: mật độ xây dựng (brut-tô) $\leq 60\%$; Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng; Hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng: áp dụng bảng 2.5 QCXDVN 01:2008/BXD về khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn theo quy định.

Các chỉ tiêu sử dụng đất dự kiến:

* Đất ở:

- Nhà ở thương mại: Loại nhà: Dạng phố liền kề, chỉ tiêu: $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$, tầng cao: 2 tầng, mật độ xây dựng thuần (net-tô): QCXDVN 01: 2008/BXD, bảng 2.6.

- Nhà ở xã hội: không thực hiện quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án (Căn cứ theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại khoản 1, Điều 5 đối với đô thị loại IV).

(Bảng 2.6: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế 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

* Đất giáo dục:

Chỉ tiêu: theo QCVN 01:2008 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và TCVN 3907:2011: Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế: 50 học sinh/1.000 người và 15m²/ học sinh.

- Tầng cao: ≤ 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,8

* Đất cây xanh:

- Chỉ tiêu: ≥ 1,0 m²/người.
- Không xây dựng công trình.

* Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Hành lang kỹ thuật sau nhà. ≥ 1,2m.
- Trạm xử lý nước thải: Sử dụng công nghệ mới (ngầm bên trên trồng cây xanh kết hợp điểm tập kết phân loại rác).

Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật:

- Hạ tầng xã hội: Hiện tại xung quanh khu vực lập dự án trong giai đoạn hiện nay chưa đáp ứng đủ nhu cầu về hạ tầng xã hội (trường mầm non,...). Do đó, dự án bố trí một quỹ đất trường mầm non đồng thời kết hợp với khu đất cây xanh,... Đảm bảo các chỉ tiêu của một khu dân cư trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra, để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về hạ tầng xã hội khác, dự án khu nhà ở sẽ sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu và theo đề án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Trừ Văn Thố được duyệt.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đất giao thông trên dân số ≥ 09 m²/ người. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt ≥ 120 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch 100%. Mật độ đường cống thoát nước mưa chính ≥ 4,0 km/km². Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt 100% lượng nước cấp. Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý 100% (Toàn bộ nước thải sẽ được đưa về khu xử lý nước thải được bố trí tập trung trong dự án). Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt ≥ 500 kwh/người/năm; đất ở: 4kW/căn hộ/ngày, giáo dục: 0,15kW/m²sàn, cây xanh: 30 kW/ha, trạm xử lý nước thải: 350kW/ha. Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính 100%. Thông tin liên lạc; đất ở: 1 thuê bao/hộ, đất giáo dục: 10 (th.bao/trường), trạm xử lý nước thải: 10 (th.bao/ha). Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý ≥ 1,0

kg/người/ngày đêm; Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý \geq 100%. Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: ngầm hóa 100% hệ thống hạ tầng trong khu.

4. Quy hoạch sử dụng đất

- Phân khu chức năng

+ Khu vực quy hoạch tiếp giáp trực tiếp với tuyến đường ĐT.750 tiếp giáp về phía Nam có lộ giới hiện hữu khoảng 12m (định hướng Quy hoạch xây dựng nông thôn mới là 42m). Đây là các tuyến đường giao thông chính tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức không gian, kiến trúc và kết nối hệ thống giao thông chính đồng bộ trong khu quy hoạch.

+ Hệ thống giao thông chính trong khu quy hoạch được kết nối theo tuyến đường ĐT.750. Từ đó, tổ chức một trục đường chính D1 kết nối theo hướng Bắc Nam trên cơ sở liên kết với các trục đường nội bộ dạng ô cờ tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh. Trên cơ sở hệ thống khung giao thông bố trí chủ yếu là đất ở dạng nhà ở phố liền kề nhằm phục vụ nhu cầu ở cho khu vực và đô thị, góp phần tạo bộ mặt kang trang cho khu vực nói riêng và cho xã Trù Văn Thổ nói chung.

- Cơ cấu sử dụng đất

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

S T T	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)				
1	Đất ở (kinh doanh)	28.085,5	264	1.056	26,60	$\leq 1,60$	≤ 80	2	51,56
	LK-A	2.538,9	17	68		$\leq 1,52$	≤ 76	2	
	LK-B	5.307,0	50	200		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
	LK-C	4.898,0	48	192		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
	LK-D	4.761,5	46	184		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
	LK-E	4.584,5	45	180		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
	LK-F	4.195,6	41	164		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
	LK-G	1.800,0	17	68		$\leq 1,60$	≤ 80	2	
2	Đất giáo dục (kinh doanh)	829,6			0,79	$\leq 0,8$	≤ 40	≤ 2	1,52
3	Đất cây xanh (không KD)	1.302,3			1,23				2,39
4	Đất cây xanh cách ly (không KD)	546,4			0,52				1,00
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (không KD)	2.604,9			2,47				4,78
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	2.500,9							96,01
	Trạm xử lý nước thải	104,0							3,99
6	Đất HLAT đường bộ (không KD)	5.955,6			5,64				10,93

7	Đất giao thông (không KD)	15.142,9			14,34				27,80
	TỔNG CỘNG	54.467,2	264	1.056	51,58	≤ 0,83	≤ 41,7	≤ 2,0	100,00
	- Đất ở: số người bình quân/lô:		4	người					

Các khu chức năng chính trong khu vực quy hoạch gồm:

- Đất ở: có tổng diện tích 28.085,5m², với loại hình ở là nhà ở thương mại dạng phố liền kề được bố trí trên tổng thể toàn khu với mục đích làm Quỹ nhà ở phục vụ cho người dân có nhu cầu, góp phần tăng quỹ đất ở trong đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

* Đối với các công trình công cộng:

Các công trình dịch vụ đô thị là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong khu ở, tạo môi trường sống tiện nghi, phục vụ tốt đời sống người dân, gồm:

- Giáo dục: Có diện tích 829,6m², đảm nhận vai trò phục vụ cho nhu cầu giáo dục trong và ngoài khu vực quy hoạch.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%, tầng cao: ≤ 2 tầng, hệ số sử dụng đất: 0,8 lần, tầng hầm: không sử dụng.

+ Khoảng lùi xây dựng: 3m.

+ Cao độ nền: ≥ +0,3m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng

1.

+ Chiều cao thông thủy các tầng: 3,6m ≤ chiều cao thông thủy ≤ 4,2m.

+ Cao độ tầng mái: ≤ 3,0m tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Cây xanh: Có diện tích 1.302,3m², đảm nhận vai trò vừa là khu vui chơi giải trí, vừa là điểm nhấn cho khu vực quy hoạch. Bên cạnh đó là hệ thống cây xanh đường phố, được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách khoảng 10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

* Đối với nhà ở:

Khu vực lập quy hoạch bố trí 7 ô đất nhà ở thương mại dạng phố liền kề, quy mô 259 lô nhà:

- Diện tích trung bình: 100,0m²-197,0m²/lô, mật độ xây dựng: ≤ 80%, tầng cao: 2 tầng, hệ số sử dụng đất: 1,6 lần, tầng hầm: không sử dụng.

- Khoảng lùi xây dựng: 0m.

- Cao độ nền: +0,15÷0,3m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

- Chiều cao thông thủy các tầng: 3,6m ≤ chiều cao thông thủy ≤ 4,2m.

- Cao độ tầng mái: ≤ 3,0m tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

Bảng thống kê chi tiết các lô đất xây dựng

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ	TÊN LÔ	SỐ LÔ	MỖXD TỪNG LÔ (%)	TẦNG CAO (tầng)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DÂN SỐ	
1	Đất ở			264				28.085,5	1.056	
		LK-A (17 lô)	1	1	70,3	2	197,0	2.538,9	68	
			2	1	75,4		146,2			
			3	1	75,4		146,0			
			4	1	75,4		145,8			
			5	1	75,4		145,6			
			6	1	75,5		145,3			
			7	1	75,5		145,1			
			8	1	75,5		144,9			
			9	1	75,5		144,7			
			10	1	75,6		144,5			
			11	1	75,6		144,3			
			12	1	75,6		144,0			
			13	1	75,6		143,8			
			14	1	75,6		143,6			
			15	1	75,7		143,4			
			16	1	75,7		143,2			
			17	1	72,9		171,5			
	Nhà ở thương mại	LK-B (50 lô)	1	1	76,7	2	132,7	5.307,0	200	
				2	1		78,4			116,5
				3	1		78,4			115,8
				4	1		78,5			115,2
				5	1		78,6			114,5
				6	1		78,6			113,9
				7	1		78,7			113,3
				8	1		78,7			112,6
				9	1		78,8			112,0
				10	1		78,9			111,3
				11	1		78,9			110,7
				12	1		79,0			110,1
				13	1		79,1			108,9
				14	1		79,2			108,3
				15	1		79,2			107,6
				16	1		79,3			107,0
				17	1		79,4			106,4
				18	1		79,4			105,7
				19	1		79,5			105,1
				20	1		79,6			104,5
				21	1		79,6			103,9
				22	1		79,7			103,2
				23	1		79,8			102,5

			24	1	79,8		101,9		
			25	1	76,0		140,3		
			26	1	78,9		111,1		
			từ 27 đến 49	23	80,0		100,0		
			50	1	78,8		112,0		
	Nhà ở thương mại	LK-C (48 lô)	1	1	78,8	2	112,0	4.898,0	192
			từ 2 đến 7	6	80,0		100,0		
			8	1	78,8		112,0		
			từ 9 đến 27	19	80,0		100,0		
			28	1	77,6		123,6		
			29	1	75,0		150,4		
			từ 30 đến 48	19	80,0		100,0		
		LK-D (46 lô)	1	1	78,8	2	112,0	4.761,5	184
			từ 2 đến 7	6	80,0		100,0		
			8	1	78,8		112,0		
			từ 9 đến 26	18	80,0		100,0		
			27	1	74,6		154,2		
			28	1	71,7		183,3		
			từ 29 đến 46	18	80,0		100,0		
	Nhà ở thương mại	LK-E (45 lô)	1	1	78,8	2	112,0	4.584,5	180
			từ 2 đến 7	6	80,0		100,0		
			8	1	78,8		112,0		
			từ 9 đến 25	17	80,0		100,0		
			26	1	74,8		151,6		
			27	1	79,1		108,9		
			từ 28 đến 45	18	80,0		100,0		
		LK-F (41 lô)	1	1	78,8	2	112,0	4.195,6	164
			từ 2 đến 7	6	80,0		100,0		
			8	1	78,8		112,0		
			từ 9 đến 23	15	80,0		100,0		
			24	1	74,5		155,0		
			25	1	78,3		116,6		
			từ 26 đến 41	16	80,0		100,0		

			1	1	74,8		152,0		
			từ 2 đến 8	7	79,6		104,0		
		LK-G (17 lô)	từ 9 đến 16	8	80,0	2	100,0	1.800,0	68
			17	1	78,0		120,0		
2	Đất giáo dục	GD			≤ 40	≤ 2		829,6	
3	Đất cây xanh	CX						1.302,3	
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL						546,4	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT						2.604,9	
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	HLKTSN						2.500,9	
	Trạm xử lý nước thải	TXLNT						104,0	
6	Đất HLAT đường bộ	HLATĐ B						5.955,6	
		HLATĐB 1						1.385,6	
		HLATĐB 2						2.105,6	
		HLATĐB 3						215,0	
		HLATĐB 4						214,0	
		HLATĐB 5						214,2	
		HLATĐB 6						219,1	
		HLATĐB 7						140,2	
		HLATĐB 8						1.461,9	
7	Đất giao thông							15.142,9	
TỔNG CỘNG				264				54.467,2	1.056

- Đất giáo dục: có diện tích 829,6m², được bố trí ở vị trí phía Bắc tiếp giáp trục đường D1 đảm bảo chỉ tiêu, bán kính phục vụ cho nhu cầu giáo dục và đào tạo trong khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh: có diện tích 1.302,3m², được bố trí tập trung trên tổng thể toàn khu về phía Tây Bắc giáp trục đường N6. Tại đây được tổ chức các khu cây xanh vườn hoa tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực và đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người dân trong khu nhà ở, đảm bảo chỉ tiêu về cây xanh cho khu ở trong đô thị.

- Đất cây xanh cách ly: có diện tích 546,4m² là phần diện tích đất trồng cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải trong khoảng cách an toàn về môi trường 10m.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: có diện tích 2.604,9m², gồm đất hành lang kỹ thuật sau nhà có diện tích 2.500,9m² được bố trí ở mặt sau các dãy nhà và phần đất trạm xử lý nước thải có diện tích 104,0m² bố trí về phía Tây Bắc nằm trong phạm vi đất cây xanh cách ly 10m trên trục đường N6, tại đây trạm xử lý được bố trí ngầm bên trên trồng cây xanh, là nơi xử lý toàn bộ nước thải của khu quy hoạch và là điểm tập kết rác sau khi được thu gom từ các hộ dân đảm bảo vệ sinh môi trường cho toàn khu vực đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường cho toàn khu vực.

- Đất hành lang an toàn đường bộ: có diện tích 5.955,6m², là phần đất nằm trong lộ giới ĐT.750, đường Trừ Văn Thố 55 và đường LDC1 mở mới theo định hướng quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Trừ Văn Thố có vị trí tiếp giáp về phía Nam, phía Tây và phía Bắc dự án.

- Đất giao thông: có diện tích 15.142,9m², được thiết kế dạng bàn cờ, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu đi lại và cảnh quan khu vực.

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

- Tổ chức kết nối trực tiếp với trục đường ĐT.750 tiếp giáp ở phía Nam, có tầm nhìn tạo cảnh quan trong đô thị. Các khu nhà được bố trí trên các tuyến giao thông được khai thác tối đa yếu tố mặt tiền tạo sự kang trang, thông thoáng thu hút người dân.

- Trong khu ở tổ chức một khu cây xanh ở vị trí phía Tây Bắc tiếp giáp trục đường N6. Tại đây tổ chức các công trình nghỉ ngơi quy mô nhỏ, các tiểu cảnh mang lại nhiều cảm xúc thư giãn và là mảng xanh phục vụ cho nhu cầu thư giãn cho người dân trong khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

* Tổ chức giao thông:

- Định hướng tổ chức giao thông dựa trên các phân khu chức năng và tuyến đường giao thông hiện hữu đường ĐT.750. Từ đó, tổ chức một trục đường chính D1 kết nối theo hướng Bắc Nam trên cơ sở liên kết với các trục đường nội bộ dạng ô cờ tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh, đảm bảo lưu lượng giao thông và tiếp cận công trình được thông suốt và dễ dàng.

- Trên các trục đường và tại các nút giao được bố trí vạch sơn kẻ đường, cũng như các hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại các góc ngã ba và ngã tư, các lô đất đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Tất cả các tuyến đường đều được bố trí cây xanh dọc hai bên đường nhằm tạo cảnh quan sinh động. Hệ thống chiếu sáng bố trí ở một hay hai bên

đường tùy thuộc vào điều kiện sắp xếp các đường dây, đường ống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải cũng như bề rộng vỉa hè.

- Cao độ tim đường thiết kế được dựa trên cao độ san nền, cao độ đường giao thông hiện hữu để hạn chế khối lượng đào đắp nền đường, giảm kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống giao thông.

* Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường

Giao thông đối ngoại

Hệ thống giao thông đối ngoại gồm các trục đường như sau:

- Đường ĐT.750 (mặt cắt 1-1) là tuyến đường giao thông hiện hữu kết nối theo hướng Đông Tây (theo định hướng quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Trù Văn Thố có lộ giới là 42m). Đoạn tiếp giáp khu quy hoạch với lộ giới hiện hữu 12,0m như sau: Nền đường chính rộng 7m, vỉa hè rộng 2x2,5m.

* Ghi chú: Tuyến đường ĐT.750 áp dụng theo lộ giới hiện trạng 12m (2,5m-7m-2,5m) - HLATĐB: 21 (tính từ tim đường).

Giao thông đối nội

Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng bàn cờ, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo thành một hệ thống đường thông suốt hoàn chỉnh với lộ giới như sau:

- Đường D1 là tuyến đường trục chính kết nối từ đường ĐT.750 theo hướng Bắc Nam gồm hai đoạn với lộ giới như sau:

+ Đoạn 1 (mặt cắt 2-2) lộ giới 17,0m: Nền đường chính rộng 9m, vỉa hè rộng 2x4,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 8,5m (tính từ tim đường).

+ Đoạn 2 (mặt cắt 2A-2A) lộ giới 14,0m: Nền đường chính rộng 9m, vỉa hè trái rộng 4,0m, vỉa hè phải rộng 1,0m. Chỉ giới đường đỏ trái trùng chỉ giới xây dựng trái là 8,5m (tính từ tim đường).

- Đường N1 (mặt cắt 3-3) lộ giới 10,0m: Nền đường chính rộng 7,0m, vỉa hè trái rộng 3,0m, vỉa hè phải rộng 0m. Chỉ giới đường đỏ trái trùng chỉ giới xây dựng trái là 6,5m (tính từ tim đường).

- Đường N2, N3, N4, N5, N6 (mặt cắt 4-4) lộ giới 13,0m: Nền 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)).

* Ghi chú: Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở: 0 mét; đất giáo dục: 3 mét.

Bảng 2. Bảng thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (mét)	KH MẶT CÁT	LỘ GIỚI (mét)	MẶT CÁT NGANG (mét)			CGĐĐ		CGXD		KHOẢNG LỬI XD	
					Via hệ trái	Mặt đường	Via hệ phải	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
I	GIAO THÔNG ĐỐI ĐƯỜNG ĐT.750	0,00											
II	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	1.246,7											
1	ĐƯỜNG D1	335,7	2-2 2A-2A	17,0 14,0	4,0 4,0	9,0 9,0	4,0 1,0	8,5 8,5	8,5 5,5	8,5 8,5	8,5 8,5	0,0 0,0	0,0
2	ĐƯỜNG N1	245,5	3-3	10,0	3,0	7,0	0,0	6,5		6,5		0,0	
3	ĐƯỜNG N2	143,4	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	0,0
4	ĐƯỜNG N3	140,1	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	0,0
5	ĐƯỜNG N4	136,5	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	0,0
6	ĐƯỜNG N5	129,2	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	0,0
7	ĐƯỜNG N6	116,3	4-4	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	0,0
	TỔNG CỘNG	1.246,7											

* Các bãi đậu xe, trạm dừng xe và hệ thống giao thông công cộng

Khu vực quy hoạch sử dụng chung hệ thống giao thông công cộng của huyện Bàu Bàng và không bố trí giao thông công cộng trong khu đất quy hoạch. Khu vực để xe cho các hộ gia đình, cá nhân trong từng lô đất theo thiết kế mẫu nhà.

b) Quy hoạch san nền

- Địa hình trong khu có địa hình tương đối bằng phẳng tuy nhiên hướng dốc địa hình không thuận lợi cho công tác thoát nước mưa về suối hiện hữu ở phía Đông Nam dự án chính vì vậy giải pháp san nền bám sát địa hình tự nhiên để giảm thiểu khối lượng đào đắp đồng thời đảm bảo việc thoát nước mặt thuận lợi.

- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Bắc xuống Nam, theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên. Độ dốc san nền tối thiểu.

- Khối lượng đất đào là 5.887,89m³, khối lượng đất đắp là 41.275,48 m³.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sau khi được thu gom lại bằng hệ thống cống và hố ga trên các trục đường thoát về tuyến cống D1000 cải tạo trước ranh dự án, từ đây nước mưa theo tuyến cống D1000 cải tạo thoát về mương đất thoát nước chung do Xã quản lý dài 1500m bằng tuyến cống D1000 băng đường hiện hữu, rồi đổ ra Suối Tham Rót ở phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

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

+ Công thoát nước mưa được bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí giếng thu và công ngang đường. Sử dụng loại công tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính D600-D800-D1000. Riêng đối với những đoạn công băng đường sử dụng loại công chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

+ Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-40m.

+ Đối với công thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn công tối thiểu là 0,5m, đối với công thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn công tối thiểu là 0,7m.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước là: 223,7 m³/ngày đêm khi không có cháy và 331,7 m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch dự kiến chờ đầu nối với đường ống cấp nước từ thủy cục trên đường ĐT.750, khi tuyến này được đầu tư xây dựng.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, dọc theo các dãy nhà.

+ Từ vị trí chờ đầu nối với tuyến ống cấp nước từ thủy cục trên đường ĐT.750 tổ chức đầu nối tuyến ống cấp nước Dn100 dẫn nước về khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống uPVC đường kính từ Dn65 đến Dn100.

+ Đường ống chính cấp nước sử dụng ống uPVC đường kính Dn100, đường ống nhánh cấp nước sử dụng ống uPVC đường kính Dn65.

+ Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

+ Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

+ Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.

+ Khoảng cách từ ống cấp nước đến chân các công trình ngầm khác (đường điện, cáp thông tin liên lạc, công thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép theo quy định của bảng 2.11, QCVN 01:2008/BXD.

- Cấp nước PCCC:

+ 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 bán kính phục vụ của mỗi trụ là 50m,

khoảng cách giữa hai trụ gần nhất không quá 100 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 11 trụ, các trụ cứu hỏa có đường kính D125mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m.

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 10 l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải là: 178,04 m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

+ Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch thu gom bằng các hố ga và cống thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải ngầm nằm trên phần đất hạ tầng kỹ thuật để xử lý. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn giá trị cột B theo QCVN 14/2008 BTNMT về nước thải sinh hoạt. sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

- Giải pháp thiết kế:

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

+ Cống thoát nước thải sử dụng công HDPE hoặc uPVC đường kính D200.

+ 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.

+ Độ dốc đối với cống thoát nước thải D200 là 0,50%. 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).

+ Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

f) Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất cấp điện là: 1.075,8 kVA.

- Nguồn cấp điện: là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên đường ĐT.750. Từ vị trí đầu nối cấp trung thế được dẫn đi ngầm về trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế: Để đảm bảo cấp điện cho khu vực thiết kế được an toàn, liên tục và dễ quản lý nhất, ta sẽ đi mạng lưới tia để cấp điện cho các hộ tiêu thụ loại 3 (các khu ở) được cấp từ các tia trên được thể hiện như trên bản vẽ, vừa đảm bảo việc cung cấp điện thông suốt vừa đạt hiệu quả kinh tế cao.

- Trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 03 trạm biến áp gồm 02 trạm có công suất 400kVA và 01 trạm có công suất 320kVA.

+ Trạm hạ áp sử dụng loại trạm một trụ (trụ thép) đặt ngoài trời, trạm được đặt trên vỉa hè để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch. Trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới 400m.

- Mạng lưới trung thế:

+ Sử dụng tuyến trung thế 22kV kéo từ đường ĐT.750 đến trạm biến áp. Lưới trung thế 22kv được quy hoạch đi ngầm dưới lòng đường và vỉa hè.

+ Bố trí đi 2 dây trung thế song song để đảm bảo an toàn cấp điện. Tuyến trung thế 22kV dùng cáp CXV/SEhh/DSTA -24kV-3x50mm².

- Mạng lưới hạ thế:

+ 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.

+ Mạng lưới điện phân phối cho khu quy hoạch được bố trí theo dạng mạch vòng vận hành hở.

+ Đường dây hạ thế được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4KV.

+ Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (từ 3x50mm² +N-1C 35 mm² đến 3x95mm² +N-1C 70 mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho khu quy hoạch, hành lang phải đảm bảo cho đường dây.

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

+ Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp T2-3P-400KVA. Vị trí đặt tủ gần trạm biến áp.

+ Để tăng mỹ quan toàn dự án ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng ngầm.

+ 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 CXV/DSTA-4x16mm² luồn trong ống HPDE chôn trong đất.

+ Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (sử dụng đèn Led), 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.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: 275 thuê bao.

- Nguồn cung cấp: lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Bàu Bàng đi nổi trên tuyến đường ĐT.750.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bê. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số...

+ Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

+ Dự kiến bố trí 01 trạm BTS.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- 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. 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.

6. Hạng mục ưu tiên và tiến độ thực hiện dự án

- Dự án thực hiện 01 (một) giai đoạn (đầu tư đồng bộ).

- Tháng 10/2019: Hoàn thành công tác lập và phê duyệt quy hoạch.

- Tháng 4/2020: Hoàn thành công tác thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, tiến hành khởi công thi công hạ tầng.

- Tháng 12/2023: Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu lập quy hoạch, xây nhà đưa vào khai thác sử dụng.

7. Các hạng mục công trình cần đầu tư

- Sử dụng đất: đất ở, đất giáo dục, đất cây xanh và trạm xử lý nước thải.

- Hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng; Xây dựng đường giao thông; Xây dựng hệ thống thoát nước mưa; Xây dựng hệ thống cấp nước; Xây dựng hệ

thống thoát nước thải; Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng; Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc.

8. Hình thức đầu tư dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, điều hành dự án.

9. Tổng mức đầu tư

Công ty TNHH Hoàng Hùng trực tiếp đầu tư bao gồm các hạng mục: Nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 78,02 tỷ đồng.

Tổng mức đầu tư: 78.023.829.633 đồng,

Trong đó:

- Chi phí xây dựng: 18.054.432.000 đồng.
- Chi phí quản lý dự án: 395.572.605 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 1.146.315.787 đồng.
- Chi phí khác: 1.786.038.475 đồng.
- Chi phí dự phòng: 641.470.766 đồng.
- Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 56.000.000.000 đồng.

10. Thành phần hồ sơ

* Bản vẽ quy hoạch chi tiết

- 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, đánh giá đất xây dựng và 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 vẽ thiết kế đô thị và mẫu nhà.

* Các thuyết minh, văn bản

- Thuyết minh tổng hợp.
- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.
- Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án.
- Pháp lý liên quan đến đồ án.

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 đầu 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 đầu nối theo quy định.

- Sau khi đồ án được phê duyệt Công ty TNHH Hoàng Hùng 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 Trù Văn Thố, Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Hùng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / 1/2

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực... 18/11... Quyển số... 1... SCT/BS

Dĩ An, ngày: 18-11-2019

P. TRƯỞNG PHÒNG TƯ PHÁP THỊ XÃ DĨ AN



Phạm Thị Hà Văn



Số: 352 /QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 05 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (Newland), xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/5/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ, Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4720/TTr-SXD ngày 02/12/2020 và Công văn số 449/SXD-QLN ngày 03/02/2021 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Hoàng Hùng được phép chuyển quyền sử dụng đất ở đã đầu tư hạ tầng của 264 lô đất ở trên tổng cộng 264 lô đất ở thuộc dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (Newland), xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết, theo thiết kế mẫu, quy chế quản lý quy hoạch và giấy phép xây dựng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

Tổng hợp báo cáo việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo định kỳ hoặc đột xuất cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát Chủ đầu tư trong việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm giám sát đảm bảo việc xây dựng nhà ở của Chủ đầu tư và người dân theo đúng mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thẩm định, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Có trách nhiệm báo cáo theo định kỳ hoặc đột xuất về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

3. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để kết nối với khu vực xung quanh, kết nối với hạ tầng chung của toàn huyện Bàu Bàng.

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân theo đúng mẫu nhà đã được Sở Xây dựng thẩm định, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Hoàn thiện hồ sơ báo cáo Sở Xây dựng để được kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định tại Điều 32, Khoản 2, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ (theo Công văn số 4392/SXD-PTĐT&HTKT ngày 10/11/2020).

4. Trách nhiệm của Hộ gia đình, cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất:

Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất ở để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng mẫu nhà quy định, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt, trong quá trình xây dựng cần phối hợp với chủ đầu tư để đảm bảo chất lượng công trình.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- CT và các PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, Km, Tn, TH;
- Lưu VT. 7 4

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Lộc Hà

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 951/STNMT-CCQLĐĐ

Bình Dương, ngày 11 tháng 3 năm 2021

V/v thông báo kết quả kiểm tra việc
đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án
Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land)

Kính gửi: Công ty TNHH Hoàng Hùng

Theo đề nghị của Công ty TNHH Hoàng Hùng tại Văn bản số 06/2021/CV-HH ngày 05/02/2021 về việc đề nghị kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng. Qua kiểm tra hồ sơ pháp lý và hiện trạng sử dụng đất, nay Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả đối với Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) như sau:

1. Thông tin dự án và Pháp nhân Chủ đầu tư

a) Thông tin dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land).
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hoàng Hùng.
- Vị trí dự án: xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng.
- Quy mô: Diện tích 54.647,2m².

b) Pháp nhân Chủ đầu tư

Công ty TNHH Hoàng Hùng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên với mã số 3701624019, đăng ký lần đầu ngày 30/9/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16/7/2020. Địa chỉ trụ sở chính: Số 36/36, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; do Ông Nguyễn Cảnh Thành là Giám đốc.

2. Hồ sơ pháp lý khu đất

- Công ty TNHH Hoàng Hùng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) tại Công văn số 2976/UBND-KTN ngày 24/6/2019;
- Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng đã phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land), xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng tại Quyết định số 2003/QĐ-UBND ngày 30/9/2019;
- Ngày 8/11/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Công văn số 5715/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) của Công ty TNHH Hoàng Hùng;

- Đến ngày 18/11/2019, Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng đã ban hành Quyết định số 2416/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land), xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng.

- Ngày 20/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) tại Quyết định số 1585/QĐ-STNMT;

- Trên cơ sở đó, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) tại Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 16/12/2019, với tổng diện tích 54.647,2m², cụ thể như sau:

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 28.085,5m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn;

+ Giao đất không thu tiền sử dụng đất với diện tích 25.732,1m², bao gồm: Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (đất cây xanh và đất cây xanh cách ly): 1.848,7m²; Đất giao thông (bao gồm đất hành lang an toàn đường bộ và hành lang kỹ thuật sau nhà): 23.779,4m²; Đất thủy lợi (trạm xử lý nước thải): 104m².

+ Thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 829,6 m², mục đích sử dụng: Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo.

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty đã nộp vào ngân sách Nhà nước các khoản nộp sau:

+ Tiền sử dụng đất tại Giấy nộp tiền số 2895285 ngày 05/6/2020 và số 4632864 ngày 9/9/2020 theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 893/TB-CT ngày 13/01/2020 của Cục Thuế tỉnh.

+ Tiền thuê đất tại Giấy nộp tiền số 2895311 ngày 05/6/2020 theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 894/TB-CT ngày 13/01/2020 của Cục Thuế tỉnh.

+ Lê phí trước bạ Nhà, Đất tại Giấy nộp tiền số 2895304 ngày 05/6/2020 theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ Nhà, Đất số 892/TB-CT ngày 13/01/2020 của Cục Thuế tỉnh.

- Theo đó, Công ty TNHH Hoàng Hùng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) đã được Cảnh sát Phòng cháy Chữa cháy và Cứu nạn Cứu hộ tỉnh cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 825/TD-PCCC ngày 25/11/2019.

- Về xây dựng: Theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án có diện tích 54.647,2m² với khoảng 264 căn. Theo đó, Sở Xây dựng có Công văn số 139/SXD-PTĐT&HTKT ngày 10/01/2020 thông báo kết quả thẩm định hồ sơ

thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) và Công văn số 2041/SXD-QLXD ngày 03/6/2020 thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liên kế thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) do Công ty TNHH Hoàng Hùng làm chủ đầu tư. Công ty cũng đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 320/GPXD ngày 20/01/2020 về việc được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land). Đồng thời, ngày 10/11/2020, Sở Xây dựng có Văn bản số 4392/SXD-PTĐT&HTKT về việc thông báo kết quả kiểm tra việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land).

- Ngày 05/2/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 352/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land), xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng

3. Hiện trạng cơ sở hạ tầng

Đôi chiếu đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bàu Bàng phê duyệt và điều chỉnh và hiện trạng thực tế, Công ty đã đầu tư cơ sở hạ tầng như sau:

a) Về hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Đã thi công hoàn thiện phần đường, vỉa hè, biển báo, vạch kẻ đường.

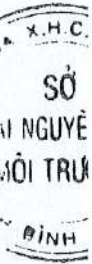
- Hệ thống chiếu sáng, cấp điện: dự án đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống cấp điện và chiếu sáng, đã đóng điện vận hành (đã thực hiện nghiệm thu đóng điện vận hành theo biên bản số 81/BB-KHKT/ĐLBB ngày 22/10/2020 giữa Chủ đầu tư và Điện lực Bàu Bàng).

- Hệ thống cấp nước và PCCC:

+ Đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống cấp nước và đã bàn giao cho đơn vị quản lý Chi nhánh cấp nước Bàu Bàng tại biên bản giao nhận ngày 17/9/2020 về việc bàn giao toàn bộ Mạng lưới cấp nước trong Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) giữa Chủ đầu tư và Chi nhánh cấp nước Bàu Bàng.

+ Đã đầu tư hệ thống trụ cứu hỏa theo hồ sơ được cấp phép và đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy tại Văn bản số 628/PC07-CTPC ngày 9/10/2020.

- Hệ thống thông tin liên lạc: đã đầu tư xây dựng hạ tầng ống bễ viễn thông, đã nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng theo biên bản ngày 4/9/2020 giữa chủ đầu tư và Viễn thông Bình Dương. Khi phát sinh nhu cầu về dịch vụ viễn thông, đơn vị thi công cung cấp dịch vụ sẽ đầu tư dây dẫn và cung cấp dịch vụ theo hợp đồng hợp tác viễn thông giữa chủ đầu tư và Viễn thông Bình Dương tại dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land).



18

PHÒNG
CẢNH SÁT
PCCC & CNCH

HỒ TÀI

AN-T.

- Về hệ thống cây xanh công viên: đã trồng cây xanh dọc các tuyến đường giao thông theo quy hoạch được duyệt, đã đầu tư hệ thống cây xanh công viên tại các khu vực quy hoạch cây xanh tập trung.

- Về hệ thống thoát nước mưa, nước thải:

+ Dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) với quy mô 264 căn hộ, dân số khoảng 1.650 của Công ty TNHH Hoàng Hùng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1585/QĐ-STNMT ngày 20/12/2019. Theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt thì hệ thống thu gom nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa; nước thải của dự án được thu gom và xử lý tại hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 180 m³/ngày, quy trình xử lý như sau: Nước thải → Bể thu gom → Bể điều hòa → Bể Anoxic → Bể Aerotank → Bể lắng → Bể khử trùng → Lọc áp lực → Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008 /BTNMT, cột A, K=1, sau đó thoát ra suối Tham Rót.

+ Qua khảo sát hiện trạng cho thấy, Công ty đã đầu tư và đã hoàn thành xây dựng hạ tầng thu gom, thoát nước mưa và hạ tầng thu gom, thoát nước thải; đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cho khu nhà ở với công suất 180 m³/ngày theo đúng công suất với quy trình xử lý nêu trên (*hiện đã lắp đặt máy móc, thiết bị*) tuy nhiên hiện tại chưa vận hành do chưa phát sinh nước thải (*chưa có dân sinh sống*); đã cải tạo đoạn mương đất hở đi qua dự án trên đường ĐT.750 với chiều dài 249,96m thành cống BTCT D1000 để thoát nước cho dự án theo như báo cáo ĐTM đã được duyệt.

b) Về hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đã xây dựng công trình Trường mầm non Bàu Bàng (New Land) thuộc Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) theo thiết kế cơ sở đã được Phòng Quản lý Đô thị huyện Bàu Bàng thẩm định tại thông báo số 255/QLĐT-XD ngày 01/12/2020.

4. Nhận xét chung

- Dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) đã được đầu tư theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt với các hạng mục cơ sở hạ tầng bao gồm: giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống phòng cháy chữa cháy, cây xanh. Qua kiểm tra hiện trạng dự án, các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân.

- Ngoài ra, đối với dự án Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Từ những nội dung trên, căn cứ quy định tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) thì Công ty

TNHH Hoàng Hùng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land). Đối với việc chuyển quyền sử dụng đất (264 lô đất ở) đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án đề nghị Công ty phải thực hiện đúng theo Quyết định 352/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trên đây là thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả kiểm tra cơ sở hạ tầng của dự án Khu nhà ở Bàu Bàng (New Land) để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, Công ty TNHH Hoàng Hùng thực hiện các thủ tục theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- BGĐ Sở;
- Như trên;
- UBND huyện Bàu Bàng;
- VPĐKĐĐ tỉnh;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bàu Bàng;
- UBND xã Trừ Văn Thố;
- Lưu: VT, CCQLDD, Hien(06)/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực 4.66.6. Quyền số 01.....SCT/BS. Phạm Xuân Ngọc

Ngày..... tháng..... năm.....
3 0 - 03 - 2021

CÔNG CHỨNG VIÊN



Vũ Thị Hồng Nhung

Tài liệu này được...

