

Số: 656 /QĐ-UBND

Bàu Bàng, ngày 11 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Nam An -
Bàu Bàng, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu 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 23/KQTĐ-QLĐT ngày 10 tháng 4 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng của Công ty TNHH Nam An Bàu Bàng, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau đây:

I. Tên dự án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng.

II. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam An Bàu Bàng.

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

IV. Địa điểm: Thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

V. Nội dung đồ án:

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

Khu đất dự án thuộc thửa đất số 2, 3 tờ bản đồ số 40 và thửa đất số 196 tờ bản đồ số 36, thửa đất số 594 tờ bản đồ số 41, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích khu đất dự án khoảng 178.209,0m² (17,82ha)

Từ cận của khu đất :

- + Phía Đông: Giáp đất trồng cao su;
- + Phía Tây: Giáp đất trồng cao su;
- + Phía Nam: Giáp đất trồng cao su;
- + Phía Bắc: Giáp đường ĐX 614.539 (nâng cấp) dẫn ra đường Quốc lộ

13.

2. Quy mô khu quy hoạch

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 178.209,0m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 176.775,5m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 1.433,5m².

- Số nhà ở: 1.045 căn. Quy mô dân số 3.135 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-tô): 47,30%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 20m.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,45lần.
- Chỉ tiêu sử dụng đất: 56,84m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 30,34m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất giáo dục: 2,75m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh: 2,0m²/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông: 18,22m²/người.
- Hạ tầng xã hội: thương mại dịch vụ, trường học, y tế, công viên cây xanh.

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 ²)	Tỉ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Hình thức đầu tư
1	Đất ở	95.122,6	53,81%	30,34	Kinh doanh
LK	Đất nhà ở liên kế	95.122,6			
2	Đất công trình công cộng	12.131,1	6,86%	3,87	
CT1	Thương mại dịch vụ	1.853,8		0,59	Kinh doanh
CT2	Trung tâm y tế	1.658,8		0,53	Kinh doanh
CT3	Trường học 1	2.415,7		2,75	Kinh doanh

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Hình thức đầu tư
CT4	Trường học 2	6.202,8			Kinh doanh
3	Đất công viên cây xanh	6.270,0	3,55%	2,00	Không kinh doanh
4	Đất kỹ thuật	6.120,1	3,46%	1,95	Không kinh doanh
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	5.705,2			
XLNT	Trạm xử lý nước thải	414,9			
5	Đất giao thông	57.131,7	32,32%	18,22	Không kinh doanh
6	TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG	176.775,5	100,00%	56,39	
	Đất HLAT đường bộ	1.433,5			
7	TỔNG CỘNG	178.209,0		56,84	

b) Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất ở là 95.122,6m² chiếm tỷ lệ 53,81%; đạt chỉ tiêu 30,34m²/người. Tổng số căn là 1.045 căn liên kế, qui mô dân số 3.135 người. Bố trí 16 dãy liên kế từ LK1 đến LK16.

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội do khu vực đầu tư dự án chưa phải là đô thị loại 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 8.618,5m², đạt chỉ tiêu 2,75m²/người bao gồm 02 trường học.

+ Trường học 1-CT3: Diện tích 2.415,7m², quy mô phục vụ 161 em.

+ Trường học 2-CT4: Diện tích 6.202,8m², quy mô phục vụ 414 em.

- Trung tâm y tế-CT2: Diện tích 1.658,8m², quy mô phục vụ: 16 giường.

- Thương mại dịch vụ-CT1: Diện tích 1.853,8m², quy mô phục vụ: diện tích sàn 2.225m².

- Cây xanh diện tích là 6.270,0m² chiếm tỷ lệ 3,55%, đạt chỉ tiêu 2,0m²/người.

- Đất giao thông diện tích là 57.131,7m² chiếm tỷ lệ 32,32% đạt chỉ tiêu 18,22m²/người.

- Đất kỹ thuật diện tích 6.120,1m² chiếm tỉ lệ 3,46% đạt chỉ tiêu 1,95m²/người. Gồm khu xử lý nước thải 414,9m², hành lang kỹ thuật sau nhà 5.705,2m². Các công trình như tủ cáp viễn thông, trạm biến áp đặt tại các công viên.

4. Các chỉ tiêu cho từng lô đất

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất ...) được quy định phù hợp với từng khu chức năng và đúng với tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

a) Nhà liên kế

- Mật độ xây dựng từng lô: $\leq 95\%$ (căn cứ theo QCVN: 01/2008)
- Hệ số sử dụng đất: 3 lần.
- Tầng cao: 1-3 tầng.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - Nhà liên kế: nhà liên kế tiếp giáp trực chính đường QHC-N lùi 2m, các mặt khác được xây sát ranh.

+ Cốt sân: +0,1m tính từ cốt vỉa hè (nếu có sân).

+ Cốt nền: + 0,2m tính từ cốt vỉa hè (0,1m so với cốt sân).

+ Chiều cao tầng 1: 3,8m.

+ Chiều cao các tầng trên là 3,3m.

+ Chiều cao tối đa (tính cả mái) : 12 m.

b) Công trình thương mại dịch vụ -kí hiệu CT1.

- Diện tích khu đất : 1.853,8m².

- Tầng cao công trình: 1-3 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:

+ Đối với mặt tiếp giáp đường N2 lùi 6m, các mặt tiếp giáp đường còn lại lùi 4m.

+ Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên tương ứng qui mô phục vụ của công trình.

c) Trường học 1-kí hiệu CT3

- Diện tích khu đất: 2.415,7m².

- Tầng cao công trình: 1-3 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:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường N2 lùi 6m.
 - + Đối với các ranh đất khác: lùi 4m

d) Trường học 2 kí hiệu CT4

- Diện tích khu đất: 6.202,8m².
- Tầng cao công trình: 1-5 tầng.
- Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20 m .
- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường N4 lùi 6m.
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m.

đ) Trung tâm y tế -kí hiệu CT2

- Diện tích khu đất : 1.658,8m².
- Tầng cao công trình: 1-5 tầng.
- Tầng hầm: được xây dựng 1 tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: Tối đa 20 m.
- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:
 - + Đối với mặt chính tiếp giáp đường D3, N2 lùi 6m.
 - + Đối với các ranh đất khác: Lùi 4m

e) Công trình xây xanh

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

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

g) 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 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 SĐĐ tối đa
I	NHÀ Ở	95.122,6		1.045				
	Nhà ở liên kế	95.122,6		1.045				
LK1	Nhà liên kế	7.950,0	64m ² -167,5m ²	93	1-3	12	84,65%	3,0
LK2	Nhà liên kế	7.950,0	64m ² -167,5m ²	93	1-3	12	84,65%	3,0
LK3	Nhà liên kế	7.950,0	64m ² -167,5m ²	93	1-3	12	84,65%	3,0
LK4	Nhà liên kế	7.950,0	64m ² -167,5m ²	93	1-3	12	84,65%	3,0
LK5	Nhà liên kế	1.756,1	100m ² -134,9m ²	17	1-3	12	79,59%	3,0
LK6	Nhà liên kế	1.756,1	100m ² -134,9m ²	17	1-3	12	79,59%	3,0
LK7	Nhà liên kế	3.724,5	100m ² -154,2m ²	34	1-3	12	78,91%	3,0
LK8	Nhà liên kế	4.047,8	100m ² -179,6m ²	34	1-3	12	77,77%	3,0
LK9	Nhà liên kế	7.154,0	64m ² -167,5m ²	85	1-3	12	85,07%	3,0
LK10	Nhà liên kế	7.154,0	64m ² -167,5m ²	85	1-3	12	85,07%	3,0
LK11	Nhà liên kế	7.154,0	64m ² -167,5m ²	85	1-3	12	85,07%	3,0
LK12	Nhà liên kế	7.154,0	64m ² -167,5m ²	85	1-3	12	85,07%	3,0
LK13	Nhà liên kế	6.092,1	91,1m ² -134,5m ²	63	1-3	12	81,49%	3,0
LK14	Nhà liên kế	5.394,4	99,7m ² -141,8m ²	53	1-3	12	79,79%	3,0
LK15	Nhà liên kế	6.172,6	97,6m ² -173,1m ²	61	1-3	12	80,00%	3,0
LK16	Nhà liên kế	5.763,0	102,3m ² -199,4m ²	54	1-3	12	79,14%	3,0
II	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	12.131,1						
CT1	Thương mại dịch vụ	1.853,8			1-3	12	40,0%	1,2
CT2	Trung tâm y tế	1.658,8			1-5	20	40,0%	2,0
CT3	Trường học 1	2.415,7			1-3	12	40,0%	1,2

CT4	Trường học 2	6.202,8			1-5	20	40,0%	2,0
III	CÔNG VIÊN CÂY XANH	6.270,0						
CX1	Công viên cây xanh	1.897,4			1	5	5,0%	0,05
CX2	Công viên cây xanh	1.919,5			1	5	5,0%	0,05
CX3	Cây xanh	2.453,1			1	5	5,0%	0,05
IV	KỸ THUẬT	414,9						
XLNT	Trạm xử lý nước thải	414,9			1	4	80,0%	0,8

6. Tổ chức không gian quy hoạch

- Khu nhà ở Nam An – Bàu Bàng có mặt phía Bắc tiếp giáp đường ĐX 614.539 (nâng cấp) hiện hữu rộng 6m nâng cấp thành đường nhựa lòng đường 7m + vỉa hè 1m, kết nối với đường Quốc lộ 13 cách 900m về phía Đông. Đây là tuyến giao thông đối ngoại chính của dự án.

- Bố trí đường gom N1 lộ giới 11m tiếp giáp và song song với tuyến đường ĐX 614.539 (cách đường ĐX 614.539 bằng dãy cây xanh khoảng 5m).

- Từ đường ĐX 614.539 (nâng cấp) mở tuyến đường D3 lộ giới 17m kết nối khu nhà ở với khu vực xung quanh, đây cũng là trục chính trong khu ở. Băng ngang trung tâm khu đất là đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m kết nối khu nhà ở với khu vực xung quanh trong tương lai, hai tuyến đường này là tuyến cảnh quan chính khu quy hoạch.

- Bên trong là hệ thống giao thông nội bộ lộ giới 13m, 15m kết nối với các tuyến giao thông chính nêu trên, đảm bảo thông thoáng lưu thông, khai thác tối đa yếu tố mặt tiền của từng công trình, tạo sự kang trang thu hút người dân. Nhà liên kế bố trí dọc các trục đường.

- Công viên CX1 cùng công trình thương mại dịch vụ, y tế, trường học 1 bố trí thành cụm tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp với trục chính đường D3, N2 để thuận tiện phục vụ cho người dân trong khu vực đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan tuyến chính.

- Các công trình trường học 2, cây xanh được bố trí thành 1 cụm phía Nam khu đất, tiếp giáp đường N4 và trục chính D3 để thuận tiện cho các em tham gia sinh hoạt ngoài trời đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông, khoảng lùi

- Giao thông đối ngoại chính là đường ĐX 614.539 dẫn ra QL13. Đường gom N1 bố trí song song với đường ĐX 614.539. Từ đường ĐX 614.539 mở tuyến trục chính D3 lộ giới 17m. Băng ngang trung tâm khu đất là đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên) lộ giới 25m. Còn lại là các trục đường nội bộ.

- Mặt cắt giao thông:
 - + Đường đối ngoại ĐX 614.539 - Mặt cắt 2-2= 0m+7m+1m=8m
 - + Đường gom N1- Mặt cắt 2-2= 0m+1m+7m+3m =11m
 - + Đường QHC-N (theo QH chung đô thị Lai Uyên lộ giới 25m)-Mặt cắt 1-1= 5m+15m+5m=25m
 - + Đường nội bộ D3 - Mặt cắt 3-3= 4m+9m+4m=17m.
 - + Đường nội bộ N2 - Mặt cắt 5-5= 3m+9m+3m=15m.
 - + Đường nội bộ D1, D2, D4→D7, N3, N4 -Mặt cắt 4-4= 3m+7m+3m=13m.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi xây dựng nhà liên kế: nhà liên kế có mặt tiếp giáp trực chính QHC-N lùi 2m, các mặt còn lại được xây sát ranh.
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình công cộng như thương mại dịch vụ, trường học, y tế: lùi 6m đối mặt chính; lùi 4m so với các ranh đất còn lại.
- 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	Chỉ giới đường đỏ	Khoảng lùi xây dựng		
			Via hè	Dải cây xanh	Lòng đường	Via hè			Nhà liên kế	Công trình trường học	Công trình thương mại, y tế
MC 2-2	Đường ĐX-614.539 (nâng cấp) đoạn tiếp giáp khu đất	-	-	-	7,0	1,0	8,0	-	-	-	-
MC 1-1	Đường QHC-N	263,5	5,0	-	15,0	5,0	25,0	12,5	2,0	-	-
MC 4-4	Đường D1	632,5	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	4,0
MC 4-4	Đường D2	246,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	-
MC 3-3	Đường D3	632,5	4,0	-	9,0	4,0	17,0	8,5	0	-	6,0
MC 4-4	Đường D4	246,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	-
MC 4-4	Đường D5	632,5	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	4,0	-
MC 4-4	Đường D6	222,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	-
MC 4-4	Đường D7	222,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	-
MC 2-2	Đường N1 (đường gom)	208,0	-	1,0	7,0	3,0	11,0	6,5	0	-	-
MC 5-5	Đường N2	208,0	3,0	-	9,0	3,0	15,0	7,5	0	6,0	6,0
MC 4-4	Đường N3	208,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	-	-
MC 4-4	Đường N4	208,0	3,0	-	7,0	3,0	13,0	6,5	0	6,0	-

b) San nền

- Hiện trạng: Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng thuộc thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc tương đối khoảng 0,1%. Cao độ tự nhiên trung bình từ 44,33 m đến 45,84 m. Địa hình có xu hướng thấp dần về hướng Nam và phía Tây Nam khu đất.

- Giải pháp san nền: Căn cứ cao độ tự nhiên của tuyến đường ĐX 614.539 hiện hữu. Chọn giải pháp san nền cục bộ, tận dụng hướng dốc tự nhiên của nền địa hình hiện hữu để tận dụng thoát nước, hạn chế chiều sâu chôn cống.

- Độ dốc trung bình khoảng 0,1%.

- Cao độ san nền thấp nhất là : + 45,65m

- Cao độ san nền cao nhất là: + 46,42m.

c) Thoát nước mưa

- Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Nước mưa của Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng được thu gom bằng hệ thống cống và hố ga, sau đó dẫn ra tuyến cống thoát nước D1500 (đầu tư mới) cấp đường ĐX 614.539 ra suối Bến Ván cách ranh khoảng 1,3km về phía Tây Bắc và thoát vào sông Thị Tính.

- Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Đông -Đông Nam về phía Bắc- Tây Bắc. Tuyến cống thoát nước mưa trong khu quy hoạch có đường kính D500-D1200, tuyến cống chính nằm trên đường N1 và đường D5. Tuyến cống thoát nước bên ngoài cấp đường ĐX 614.539 ra suối Bến Ván đường kính D1500.

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

- 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 băng đường H30 có đường kính D500, riêng đường QHC-N cống thoát nước mưa được bố trí 2 bên đường bằng tuyến cống D1000 chõ đầu nối theo quy hoạch chung. Dọc theo các tuyến cống dẫn nước bố trí các hố ga thu nước mưa, khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa trung bình 30m. Tất cả các hố ga thu nước mưa đều phải có song chắn rác.

- Bố trí hố ga tại các vị trí 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. Tổng nhu cầu dùng nước: 847,99m³/ngđ.



- Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Quốc lộ 13 cách ranh quy hoạch 900m lấy nguồn từ nhà máy cấp nước Bàu Bàng. Vị trí đầu nối là giao lộ QL13 và đường ĐX 614.539.

- Tuyến ống cấp nước chính trên đường N1, N4, D1, D3, D5 có đường kính D150 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. Riêng trên đường QHC-N bố trí tuyến ống cấp nước D200 đi 2 bên đường có đường kính D200 để đảm bảo tính kết nối vào quy hoạch chung thị trấn Lai Uyên.

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

- Đường ống cấp nước sử dụng ống uPVC D60, D100mm, D150mm, D200mm.

- 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 N1, N4 các tuyến còn lại bố trí tuyến ống đi hai bên đường.

- Phòng cháy chữa cháy:

Theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy TCVN 2622-1995, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 10 l/s, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời (ứng với quy mô dân số của khu Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng là khoảng 3.135 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 29 trụ chữa cháy D150mm.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Hiện trạng trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện. Trên đường ĐX 614.539 hiện đã có hệ thống cấp điện tuyến dây hiện hữu 22kV. Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ nguồn điện trung thế 22kv trên đường ĐX 614.539. Vị trí đầu nối tại giao lộ D3 và ĐX 614.539.

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

- Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng là 4.049,97 kW. Tổng công suất cấp điện là 4.724,96 kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 5.425 kVA.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 17 trạm biến áp, các trạm biến áp này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị. Sử dụng máy biến áp siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện.

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

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

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 8 tủ điều khiển chiếu sáng, các tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

- Hệ thống chiếu sáng được bố trí một bên đường. Riêng đường N2, D3 và đường QHC-N được bố trí 2 bên đường. Hệ thống chiếu sáng đi nổi. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.

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 cáp quang dẫn về 04 tủ cáp tổng trong khu quy hoạch. Tổng dung lượng nhu cầu thuê bao trong khu nhà ở là 1.188 thuê bao, tổng dung lượng thuê bao thiết kế 1.300 thuê bao/loại (điện thoại, internet, cáp quang, truyền hình).

- Mạng lưới thông tin liên lạc dạng hình tia. Hệ thống đường dây và cáp quang đi ngầm dưới vỉa hè.

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: 614,92m³/ngày đêm.

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

+ Nước thải của Khu nhà ở Nam An - Bàu Bàng sau khi thu gom lại được dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở phía Nam cuối đường N4 của khu đất.

+ Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A được đầu nổi vào hố ga thoát nước mưa, sau đó dẫn theo ranh quy hoạch đường ĐX 614.539 ra suối Bến Ván cách ranh khoảng 1,3km về phía Tây Bắc và thoát vào sông Thị Tịch.

+ 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 đầu nổi 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: 3,14tấn/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 môi trường tại địa phương thu gom rác hàng ngày tại nhà ở các hộ gia đình và công trình.

+ Thu gom rác tại các khu nhà ở: Mỗi hộ gia đình sẽ tự phân loại đầu nguồn rác thải theo quy định. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác theo khung giờ cho từng khu vực.

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 quy định hiện hành.

- Hạn chế khói bụi, tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công: chủ đầu tư và các đơn vị thi công cần có kế hoạch thi công hợp lý.

- Trong những ngày nắng hạn chế mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường, tiến hành phun nước thường xuyên.

- Khi chuyên chở vật liệu xây dựng các xe vận tải phải được phủ kín. Trong quá trình thi công phải trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật dụng rơi từ trên cao xuống.

- Tập kết vật tư đúng nơi quy định, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng. Các thiết bị thi công có tiếng ồn và độ rung lớn không hoạt động trong thời gian từ 18 – 6h hàng ngày. Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân xung quanh.

- Hạn chế nước thải và chất thải trong quá trình thi công: Nước thải phải được dẫn vào bể lắng trước khi thoát ra xung quanh. Các chất thải rắn sẽ được tập trung tại bãi chứa quy định và được vận chuyển đến bãi rác xây dựng quy định trong một thời gian định kỳ.

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự kiến trong 6 năm từ năm 2018 đến năm 2023.

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

+ Năm 2019-2020: Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ.

+ Năm 2021-2023: Xây dựng hoàn chỉnh nhà liên kế và bán sản phẩm theo tiến độ xây dựng.

+ Định giá quỹ đất thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, trường học 1, trường học 2 để chủ đầu tư tự thực hiện đầu tư hoặc hợp tác với nhà đầu tư cấp 2 thực hiện đầu tư, bàn giao cho nhà nước quỹ đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật.

* Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Nguồn lực thực hiện: Vốn doanh nghiệp và vốn vay.

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

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ khu quy hoạch;

+ Xây dựng công viên cây xanh;

+ Xây dựng nhà ở liên kế để chuyển nhượng;

+ Kêu gọi đầu tư công trình công cộng gồm: thương mại dịch vụ, trường học, y tế.

* Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng

- Tổng mức đầu tư dự án ước tính 616 tỷ đồng, cụ thể:

+ Chi phí sử dụng đất: 120 tỷ đồng

+ Chi phí Xây dựng hạ tầng và công trình phụ trợ: 118 tỷ đồng

+ Chi phí xây dựng 1.045 căn nhà liên kế: 313 tỷ đồng

+ Tư vấn xây dựng, QLDA, dự phòng: 65 tỷ đồng.

* Hình thức đầu tư

- Hình thức đầu tư Khu nhà ở Nam An - Bà Bằng được xác định như sau:

+ Nhà ở liên kế -kinh doanh: chủ đầu tư thực hiện đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

+ Thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, trường học 1, trường học 2, kinh doanh: chủ đầu tư hợp tác với nhà đầu tư cấp hai xây dựng và đưa vào sử dụng.

+ Đất công viên- không kinh doanh: bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật-không kinh doanh: bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong.

* Thành phần hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án.

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

- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án.
- Pháp lý liên quan đến đồ án.
- Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 gồm 18 bản kèm theo.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, Phòng cháy chữa cháy trước khi triển khai dự án.

- Trước khi triển khai 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 Nam An Bàu Bàng có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai quy hoạch xây dựng theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các phòng, ban có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Lai Uyên, Giám đốc Công ty TNHH Nam An Bàu Bàng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Các Sở: XD, TNMT, GTVT;
- TT. HU; TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT. *Vh*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Khắc Tri