

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN

Số: 5236/QĐ-UBND

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

Thuận An, ngày 06 tháng 10 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden)

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
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 07/04/2010 của Chính phủ về  
việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ sửa  
đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc quản lý nhà nước của Bộ Xây  
dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch  
xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình  
hạ tầng kỹ thuật; QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà  
chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ  
nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng  
vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch  
nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh  
Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành  
phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh  
Bình Dương Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời  
chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND thị xã  
(nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ  
1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 3631/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của UBND thành  
phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ  
1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1069/TB-UBND ngày 06/10/2023 của  
UBND thành phố về Kế hoạch vốn đầu tư công 09 tháng đầu năm 2023, phương





hướng, nhiệm vụ những tháng cuối năm 2023 và các Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của các dự án trên địa bàn thành phố;

Xét Tờ trình số 1216/TTr-QLĐT ngày 04/10/2023 và Báo cáo số 1215/BC-QLĐT ngày 04/10/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden), với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư khu vườn Trên Mây A&T (A&T Sky Garden).

2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:

a. Vị trí: Chung cư khu vườn Trên Mây A&T (A&T Sky Garden) thuộc phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất dân.
- Phía Nam giáp: Đất dân và đường Cách Mạng Tháng Tám.
- Phía Đông giáp: Đường đất và muong nước.
- Phía Tây giáp: Đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất là 7.684,2m<sup>2</sup>.

3. Tính chất và mục tiêu:

- Xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - văn phòng. Đồng bộ về hạ tầng đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt, thương mại dịch vụ của người dân; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần chỉnh trang cho đô thị Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao các tiện ích trong tương lai.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

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

a. Dân số: Quy mô dân số khoảng 2.490 người, với khoảng 946 căn hộ và 17 căn thương mại dịch vụ - văn phòng.

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu:

+ Mật độ xây dựng khối đế:  $\leq 43,27\%$ .

+ Mật độ xây dựng khối tháp:  $\leq 34,37\%$ .

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 12,58 lần.

- Tầng cao xây dựng: 40 tầng nổi (không bao gồm tầng tum) và 02 tầng hầm.

- Chiều cao tối đa công trình:  $\leq 145,0m$ .

c. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp:  $\leq 25m^2$  sàn/người.

- Diện tích bãi đậu xe: 20m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng thương mại.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm  $\geq 20\%$  và đạt chỉ tiêu tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người.



-- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân, 12m<sup>2</sup>/trẻ. Bố trí trong công trình.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 180$  lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước trường mầm non:  $\geq 75$  lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm:  $\geq 0,5$  lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; Cấp nước tưới cây:  $\geq 3$  lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; Cấp nước phục vụ cho công cộng, dịch vụ:  $\geq 2$  lít/m<sup>2</sup>sàn/ngày đêm; Cấp nước rò rỉ dự phòng: 10% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy:  $\geq 15$  lít/s/đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện: Sinh hoạt:  $\geq 1.500$  kWh/người.năm, phụ tải 500W/người; Căn hộ ở 5kW/hộ; Căn dịch vụ thương mại 9kW/hộ; Công trình công cộng, dịch vụ:  $\geq 30$ W/m<sup>2</sup>sàn; Giáo dục:  $\geq 0,15$  kW/cháu; Chiều sáng đường phố:  $\geq 1$  W/m<sup>2</sup>; Chiều sáng công viên cây xanh tập trung, khu đậu xe:  $\geq 0,5$ W/m<sup>2</sup>.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải  $\geq 1,0$  kg/người/ngày đêm. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Cấp cho các dạng căn hộ: 01 thuê bao /hộ.

+ Cấp cho khu sinh hoạt cộng đồng: 1 thuê bao /200m<sup>2</sup> sàn.

+ Cấp cho công trình giáo dục: 10 thuê bao /công trình.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất (đất hỗn hợp cao tầng), gồm: Đất xây dựng công trình chung cư (chức năng ở và chức năng thương mại dịch vụ), đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp), đất giao thông và đất thuộc hành lang an toàn đường bộ (HLATĐB).

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỈ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT HỖN HỢP CAO TẦNG</b>	<b>6.955,6</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b> (chức năng ở + chức năng thương mại dịch vụ)	<b>3.010,0</b>	<b>43,27</b>
	<i>Khối để</i>	<i>3.101,0</i>	
	<i>Khối thấp</i>	<i>2.390,9</i>	
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>2.490,0</b>	<b>35,80</b>
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b> (trạm biến áp)	<b>38,8</b>	<b>0,56</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>1.416,8</b>	<b>20,37</b>
<b>II</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>728,6</b>	
	Đất hành lang an toàn đường bộ	728,6	
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>7.684,2</b>	

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Cách Mạng Tháng Tám và đường LT.PKV28 (lộ giới 14m). Khối công trình được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo kết nối với khu vực.



- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, sử dụng màu sắc công trình không quá tương phản, hài hòa và phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Phần nổi gồm các tháp A, B cao 40 tầng và 01 tầng tum kỹ thuật (khối đế 04 tầng; khối tháp cao 36 tầng), phần ngầm gồm 02 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách đảm bảo theo quy định thiết kế công trình để tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, khu nhà trẻ, các căn hộ, khu dịch vụ - thương mại, khu vực sinh hoạt cộng đồng, hồ bơi, khu để xe, khu vực thang máy, thang bộ và phòng thu rác. Tầng 21 các khối công trình bố trí gian lánh nạn. Tầng hầm bố trí khu để xe và các khu kỹ thuật.

- Hoa viên cây xanh bố trí tập trung tại trung tâm và dọc các tuyến đường vừa góp phần tăng tính mỹ quan cho khu vực quy hoạch, vừa cải thiện vi khí hậu. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, hồ nước, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

#### 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình,  $H_{xd} \geq 2,5m$ .

#### b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Cách Mạng Tháng Tám, lộ giới 28m (6,5m-15m-6,5m).

+ Đường LT.PKV28, lộ giới 14m (3m-8m-3m).

- Giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 4,0m đến 6,0m.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn hoặc lát đá nhám đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo yêu cầu thiết kế quy định.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông. Tổ chức biển báo giao thông theo quy chuẩn hệ thống quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch terrazzo hoặc đá tự nhiên.

#### c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình sau đó đầu nối vào tuyến cống đầu tư mới trên đường LT.PKV 28 qua 02 vị trí đầu nối.

- Phương án thoát nước: Mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng mương bê tông đập đan có bề rộng B300 - B400xH. Độ dốc cống tối thiểu 1/B.

#### d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 952,2m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống nước hiện hữu trên tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể nước sinh hoạt bố trí tại tầng hầm 1, thể tích khoảng 605m<sup>3</sup> và bể nước PCCC bố trí trên mái nhà, thể



tích khoảng 144 m<sup>3</sup>, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HDPE đường kính DN125.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 03 trụ cứu hỏa ở các điểm thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 4.601,0 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới điện 22 kV trên đường Cách Mạng Tháng Tám. Bố trí 04 trạm biến áp 22/0,4kv với công suất 1.250kVA được đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật (trạm điện).

- Mạng lưới trung thế: Lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồn trong ống nhựa HPDE đi ngầm đến trạm hạ thế được bố trí trong công trình.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong các hộp gen kỹ thuật để đi đến các tủ điện phân phối của công trình.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp 1.250kVA đặt tại trạm điện. Cáp luồn trong ống HDPE đi ngầm.

+ Sử dụng đèn led chiếu sáng. Trụ đèn theo tiêu chuẩn và bố trí một bên đường với khoảng cách 25÷35m.

f. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 470,8 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào hệ thống đường ống thu gom chung của khu vực.

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ, các khu chức năng được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra đầu nổi vào tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên đường Cách Mạng Tháng Tám và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Cống thoát nước thải sử dụng ống đường kính DN300. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung trong khu quy hoạch, đồng thời đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác tại phòng rác được bố trí ở mỗi tầng và chuyển đến điểm tập kết rác tại khu lưu giữ chất thải rắn tập trung ở tầng 1, sau đó được xe chuyên dùng thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Cách Mạng Tháng Tám. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bê.

8. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo:

a. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất, tỷ lệ 1/2.000; 1/5.000;

- Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;



- Bản vẽ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500;
  - Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ san nền, chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
  - Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500.
- b. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo.
- c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

**Điều 2.** Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Niêm yết, công bố công khai đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden) để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết và thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường của dự án Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden).

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về an toàn công trình và công trình lân cận khi có sự cố xảy ra.

4. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

5. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

6. Thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden) vào đường LT.PKV-28 đúng theo Văn bản số 2874/UBND-KT ngày 15/9/2023 của UBND thành phố Thuận An.

7. Có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường LT.PKV-28 (Lái Thiêu 107) theo đúng Văn bản số 2465/UBND-KT ngày 11/8/2023 của UBND thành phố Thuận An.

8. Thực hiện tác động giao thông của dự án Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden) theo đúng Văn bản số 3591/SGTVT-QLCT ngày 03/10/2023 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương.

9. Thực hiện thỏa thuận đầu nối nước thải dự án Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden) đúng theo Văn bản số 98/CV-NTTA ngày 26/12/2022 của Chi nhánh nước thải Thuận An.

10. Lập và triển khai dự án Chung cư khu vườn trên mây (A&T Sky Garden) đúng theo Quyết định số 2073/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai của dự án.

11. Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại Khoản 5, Điều 24 của Luật Quy hoạch đô thị và Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND phường Lái Thiêu và Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị A&T Bình Dương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như điều 3;
- Lưu VT ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tâm