

Số: 4544/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 14 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

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 18/06/2014;
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 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 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 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 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 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 Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Căn cứ Quyết định số 7017/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Xét Báo cáo số 1114/BC-QLĐT ngày 14/9/2023 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

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

a. Vị trí: Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 thuộc phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường đất.
- Phía Tây: giáp đất dân.
- Phía Nam: giáp đất dân.
- Phía Bắc: giáp đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 18.146,70m².

3. Tính chất và mục tiêu

- Xây dựng khu nhà ở phức hợp cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng khang trang hơn, nâng cao tiện ích trong tương lai và tăng cao hiệu quả sử dụng đất.

- 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. Về dân số: Quy mô dân số khoảng 3.811 người, với 2.753 căn hộ (theo Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Dương).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng toàn khu:
- + Mật độ xây dựng khối đế: 39,7%.
- + Mật độ xây dựng khối tháp: 37,89%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 13,0 lần.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng:
- + Đất xây dựng công trình (chức năng thương mại - dịch vụ và chức năng ở): Phần nổi: từ 36-39 tầng + tum, gồm khối công trình A1, A2, A3, chiều cao xây dựng ≤ 150,0m; phần ngầm 03 tầng hầm.

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

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: ≤ 35,09 m² sàn/người
- Diện tích bãi đậu xe: 20m² chỗ để xe/100m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại.
- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm ≥ 20%, đạt 1, m²/người.
- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m²/căn hộ.
- Giao thông: ≥ 32,15%.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch 100% dân số; Cấp nước nhà trẻ: ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm; Cấp nước vệ sinh sân đường, hầm: $\geq 0,5$ lít/m²/ngày đêm; Cấp nước tưới cây: ≥ 3 lít/m²/ngày đêm; Cấp nước phục vụ công cộng: $\geq 0,5$ lít/m²/ngày đêm; Cấp nước rò rỉ, dự phòng: 15% tổng lượng nước sử dụng; Cấp nước chữa cháy: ≥ 30 lít/s/đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Chung cư 2.200W/người/ngày đêm; cộng đồng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ: ≥ 30 W/m² sàn; Chiếu sáng đường phố: 5W/m²; Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: 0,5W/m².

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

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

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ, căn hộ thương mại: 01 thuê bao/hộ

+ Sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, thương mại: 30 thuê bao/ha sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất hỗn hợp gồm: Đất xây dựng công trình (Chức năng thương mại dịch vụ - nhà trẻ và chức năng ở), đất cây xanh, đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Đất khác gồm: Đất thuộc Quy hoạch đường theo Quy hoạch phân khu.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT HỖN HỢP	14.503,90	100,00
I	Đất hỗn hợp - lô A1	6.357,70	43,83
1.1	Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV - nhà trẻ + chức năng ở)	2.709,48	18,68
	Khối A1	2.709,48	18,68
1.2	Đất cây xanh	1.679,52	11,58
1.3	Đất giao thông, sân bãi	1.968,70	13,57
II	Đất hỗn hợp - lô A2-A3	8.146,20	56,17
2.1	Đất xây dựng công trình (chức năng TMDV + chức năng ở)	3.049,14	21,02
	Khối A2	1.546,72	10,66
	Khối A3	1.502,42	10,36
2.2	Đất cây xanh	2.402,84	16,57
2.3	Đất giao thông, sân bãi	2.694,22	18,58
B	ĐẤT KHÁC	3.642,80	
	Đất thuộc quy hoạch đường theo quy hoạch phân khu	3.642,80	
Tổng diện tích ranh đất		18.146,70	

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

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường quy hoạch phân khu N1 (lộ giới 19m) và D2 (lộ giới 16m). 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: Công trình chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Phần nổi gồm các khối A1 cao 36 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 34 tầng + tum), khối A2, A3 cao 39 tầng (khối đế 2 tầng, khối tháp 37 tầng + tum); Phần ngầm gồm 03 tầng hầm. Các khối công trình được bố trí với khoảng cách theo quy định. Thiết kế công trình tạo kiến trúc thông thoáng và được bố trí công năng như sau: Bố trí sảnh đón, các căn hộ, thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, khu vực thang máy, thang bộ, phòng thu rác, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Tầng 20 các khối công trình bố trí gian lánh nệm và hồ bơi. 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 và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch từ Đông Nam xuống Tây Bắc.

b. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường N3, lộ giới 22m (5m-12m-5m); Đường D2, lộ giới 16m (4m-8m-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường giao thông nội bộ quanh công trình có bề rộng từ 3,5- 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 quy định, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện lưu thông.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn 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 được đầu nối vào tuyến cống trên đường N3, D2 dẫn ra tuyến cống trên đường N1 và đầu nối vào tuyến cống trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Phương án thoát nước:

+ Công, mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí dọc theo các trục đường. Sử dụng cống tròn đường kính D400mm÷D1000mm, các đoạn cống bang đường dung cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 1/D.

+ Hồ ga thu nước xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

d. Cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước: 1.779 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, được dẫn qua tuyến ống trên đường N1 và D2.

- Mạng lưới cấp nước: Nước sinh hoạt được dẫn về bể dung tích 550m³ bố trí ở tầng hầm khối A1 và bể dung tích 640 m³ bố trí ở tầng hầm Khối A2, A3, sau đó theo hệ ống cung cấp cho toàn bộ công trình. Sử dụng đường ống cấp nước HPDE có đường kính D110mm. Bể phục vụ công tác PCCC dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối A1 và bể dung tích 470m³ bố trí tại hầm khối A2, A3.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 04 trụ cứu hỏa ở các vị trí thuận tiện lấy nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng

- Tổng công suất là: 14.300 kVA

- Nguồn điện: cấp cho khu quy hoạch là tuyến dây 22kV 476 Việt Hương tại nhánh rẽ Men Gốm Sứ qua đường Nguyễn Thị Minh Khai cấp tới đường N1 và dẫn nguồn qua đường D2 về khu dự án. Bố trí 04 biến áp có tổng công suất 14.300 KVA, 22/0,4kV để cung cấp điện cho công trình.

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

+ Sử dụng đèn led có công suất và chiều cao phù hợp. Khoảng cách các trụ khoảng 20-30m.

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

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là 1.483 m³/ngày đêm.

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

+ Toàn bộ nước thải trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được bơm ra hố ga D1000 trên Đại lộ Bình Dương và dẫn về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Công thoát nước thải dùng ống HDPE đường kính từ D110mm đến D168mm. 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 bảo đảm không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

+ Tổ chức thu gom rác vào thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó được xe chuyên dụng thu gom rác đưa đi xử lý.

g. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bê.

h. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

8. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo

a. Thành phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000;
- 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 vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật, 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 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết 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 Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1.

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 Ủy ban nhân dân 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. Phối hợp với Công ty Cổ phần bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Hòa Phú (chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2) thực hiện thiết kế đấu nối và đấu nối giao thông, thoát nước mưa dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1, Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 2 vào đường Nguyễn thị Minh Khai đúng theo văn bản số 1987/UBND-KT ngày 02/8/2022, số 2760/UBND-KT ngày 11/10/2022 của UBND thành phố Thuận An nhằm đảm bảo tính đồng bộ về đầu tư hạ tầng kỹ thuật dùng chung cho cả 2 dự án.

7. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 đúng theo văn bản Văn bản số 96/NT-TDM ngày 08/06/2022 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một, Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương.

8. Lập và triển khai dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 theo đúng Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 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.

9. 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 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; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển cao ốc Thiên Long, Chủ tịch UBND phường Thuận Giao và Thủ trưởng các ngành có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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



Nguyễn Thanh Tâm
