

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư An Phú

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Công văn số 400/UBND-KT ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư An Phú;
Căn cứ Quyết định số 6699/QĐ-UBND ngày 19/11/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
Căn cứ Quyết định số 4058/QĐ-UBND ngày 21/8/2020 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
Xét Báo cáo số 1160/BC-QLĐT ngày 09/9/2020 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư An Phú, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch:
 - Vị trí: Chung cư An Phú thuộc phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:
 - + Phía Đông giáp: Đường Lê Thị Trung và đất dân.
 - + Phía Tây giáp: Đất dân và đất nhà xưởng sản xuất hàng mỹ nghệ.
 - + Phía Nam giáp: Đất nhà xưởng sản xuất hàng mỹ nghệ.
 - + Phía Bắc giáp: Đất dân và xưởng sản xuất mây tre lá.
 - Tổng diện tích khu đất 8.511m².
2. Mục tiêu, tính chất:
 - Xây dựng khu chung cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, kết nối với khu vực, góp phần xây dựng thành phố Thuận An ngày càng



kháng trạng hơn, nâng cao các tiện ích trong tương lai và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế khu đất.

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

3. 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 1.909 người (846 căn hộ).

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng khối đế 37,4%.

+ Mật độ xây dựng khối tháp 36,7%.

- Tầng cao công trình: 22 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật, trong đó: tầng hầm: bố trí bãi đỗ xe, hệ thống kỹ thuật; tầng 1 bố trí: căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, bãi đỗ xe; tầng 2 bố trí: bãi đỗ xe; tầng 3 bố trí: căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng; tầng 4 - 22 bố trí căn hộ.

- Chiều cao tối đa công trình: $\leq 74,9\text{m}$.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,4$ lần.

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: $\geq 25\text{m}^2$ sàn/ người.

- Diện tích bãi đậu xe: $\geq 20\text{m}^2$ chỗ để xe/ 100m^2 diện tích sàn sử dụng căn

hộ.

- Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 20\%$.

- Đất hạ tầng kỹ thuật diện tích $170,6\text{m}^2$.

- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân, bố trí trong công trình.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: $0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$.

c. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: ≥ 180 lít/người/ngày đêm.

+ Cấp nước công trình công cộng: 2 lít / m^2 sàn/ngày đêm.

+ Cấp nước công trình giáo dục: 100 lít /học sinh.

+ Cấp nước tưới cây: 4 lít/ m^2 .

+ Cấp nước cho rửa đường: $0,5$ lít/ m^2 .

+ Cấp nước rửa sàn tầng hầm $1,5$ lít/ m^2 .

+ Cấp nước PCCC: 15 lít/s.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

+ Căn hộ: $4\text{kW}/\text{hộ}$.

+ Cộng đồng: 35 W/ m^2 sàn.

+ Công trình giáo dục: $65\text{W}/\text{m}^2$ sàn.

+ Chiếu sáng đường phố: $2\text{W}/\text{m}^2$.

+ Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: $20\text{kW}/\text{ha}$.

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

- Rác thải $0,9$ kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom 100% .

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Căn hộ: 1 thuê bao/hộ.

+ Sinh hoạt cộng đồng, công trình giáo dục: 2 thuê bao/khu.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất xây dựng công trình, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI KHU CHUNG CƯ			
Stt	Hạng mục	Diện tích-m²	Tỉ lệ
1	Đất xây dựng công trình	3.170,5	38,1%
-	Đất ở cao tầng	3.112,7	
-	Đất xây dựng công trình phụ trợ	57,8	
2	Đất cây xanh	1.664,0	20,0%
3	Đất giao thông nội bộ	3.316,9	39,9%
4	Đất kỹ thuật	170,6	2,0%
5	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT HỮU DỤNG	8.322,0	100,0%
	Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ (ranh đường PKV19 theo QHPK)	189,0	
6	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	8.511,0	
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG KHU CHUNG CƯ: 37,4%			
Diện tích sàn (không tính diện tích để xe, kỹ thuật) 64.001,1m².			
Hệ số sử dụng đất: 7,7 lần.			

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

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Lê Thị Trung. 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 được thiết kế với đường nét đơn giản, hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng hòa hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình được thiết kế gồm: 01 tầng hầm, 22 tầng nổi, 01 tầng kỹ thuật mái; bố trí các công năng như sau: Tầng hầm bố trí khu đỗ xe và khu kỹ thuật. Tầng 01 bố trí sảnh đón, văn phòng ban quản lý, khu sinh hoạt cộng đồng, khu nhà trẻ, các phòng trực PCCC, phòng trực an ninh, phòng vệ sinh chung, thang máy, thang bộ, căn hộ; phòng tập kết rác trung chuyển bố trí bên ngoài công trình, tiếp giáp đường nội bộ số 4. Tầng 2 bố trí bãi đỗ xe, các phòng kỹ thuật, khu vực thang máy, thang bộ, phòng rác cho tầng. Tầng 3 bố trí các căn hộ ở, khu sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, khu vực thang máy, thang bộ. Tầng 4 đến 22 bố trí các căn hộ ở, các phòng kỹ thuật, khu vực thang máy, thang bộ và phòng rác cho tầng.

- Khu cây xanh vườn hoa bố trí xung quanh khối công trình. Bên trong tạo các lối đi bộ, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền: Phương án san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Cao độ tuân thủ cao độ đầu nối vào đường Lê Thị Trung.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Lê Thị Trung, lộ giới 24m (5m-14m-5m); Đường phân khu vực 19, lộ giới 17 m (4m-9m-4m).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường giao thông nội bộ quanh công trình rộng từ 4-12m. Tại vị trí lối vào và lối ra dự án mặt đường rộng 7-12m.

+ Các tuyến đường tại góc cua và giao với đường đối ngoại được thiết kế đảm bảo bán kính cong theo qui định tạo tầm nhìn khi điều khiển phương tiện giao thông.



- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn.
- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc gạch terrazzo.

c. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa của khu quy hoạch được thu gom bằng mương bê tông cốt thép bố trí dọc theo tuyến giao thông nội bộ, sau đó được dẫn ra và đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa D1000mm hiện hữu trên đường Lê Thị Trung.

- Phương án thoát nước:

+ Nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí một bên đường. Sử dụng mương BTCT rộng B600, có nắp đan bao quanh công trình. Tại vị trí đầu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường Lê Thị Trung sử dụng cống BTCT, đường kính D600mm.

+ Hồ ga thu nước được xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

d. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 671,53 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống đường ống cấp nước hiện hữu trên đường Lê Thị Trung.

- Mạng lưới cấp nước: Để đảm bảo tính liên tục cung cấp nước cho các thiết bị dùng nước bố trí ống cấp nước HDPE 110 dẫn vào bể nước ngầm có dung tích bể 300m³ để dự phòng phục vụ công tác PCCC và một bể khác có dung tích bể 530m³ để phục vụ cho nước dùng sinh hoạt.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 03 trụ cứu hỏa để phục vụ PCCC cho toàn khu quy hoạch.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 4.466,8 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên đường Lê thị Trung. Sử dụng 1 trạm biến áp đặt trong khu kỹ thuật gồm 5 máy (5 x1000kVA) để cấp điện cho công trình.

- Mạng lưới trung thế: Lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm từ vị trí đầu nối đến vị trí đặt trạm biến áp.

- Mạng lưới hạ thế: Cấp ngầm hạ thế được đi trong các hộp gen kỹ thuật của công trình cung cấp đến từng căn hộ và các công trình chức năng trong khu.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp. Cấp luôn trong ống bảo vệ đi ngầm.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép tráng kẽm STK cao 8÷10m, cần đèn 1,5-2m, sử dụng đèn chiếu sáng led; khuyến khích sử dụng đèn năng lượng mặt trời để tiết kiệm điện. Trụ đèn bố trí một bên đường khoảng cách trung bình 14÷30m.

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

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là: 435,62m³/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của chung cư được thu gom về bể trung

chuyển nước thải đặt ngầm dưới đường nội bộ 1, nước thải sau đó sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải hiện hữu trên đường Lê Thị Trung và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Ống thoát nước thải sử dụng ống HDPE D300.

- Vệ sinh môi trường:

+ Thùng rác được bố trí tập trung và hợp lý 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 vào các thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó đưa đến bãi rác chung của thành phố.

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 Lê thị Trung. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm.

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. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư An Phú (đính kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch).

9. 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 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, 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 quy hoạch cao độ nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị 1;
- Bản vẽ thiết kế đô thị 2;
- Bản vẽ thiết kế đô thị 3;
- Bản vẽ thiết kế đô thị 4.

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 cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện:



1. Niêm yết, công bố công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư An Phú để các tổ chức, cá nhân có liên quan 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 An Phú.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền và Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về an toàn phòng cháy chữa cháy của công trình. 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.

4. 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.

5. Lập và triển khai dự án Chung cư An Phú theo đúng Công văn số 400/UBND-KT ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành.

6. Giao thông và thoát nước mưa: Chủ đầu tư thực hiện thiết kế đấu nối thoát nước mưa và đấu nối giao thông dự án Chung cư An Phú vào đường Lê Thị Trung đúng theo Công văn số 2611/UBND-KT ngày 24/8/2020 của UBND thành phố Thuận An.

7. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

8. 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 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường An Phú, Giám đốc Công ty TNHH bất động sản An Phú Land và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Sở TNMT;
- Như điều 3;
- Lưu VT.



Nguyễn Thanh Tâm