ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2472 /QĐ-UBND	*Bàu Bàng, ngày 15 tháng 11 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2, xã Trừ Văn Thố, 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 53/KQTĐ-QLĐT ngày 01 tháng 11 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2, xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương của Công ty Cổ phần bất động sản Ánh Dương Miền Nam, với các nội dung sau đây:

I. Tên dự án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2

II. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Ánh Dương Miền Nam

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

IV. Địa điểm: xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

V. Nội dung đồ án

1. Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch

Khu đất dự án tại thửa đất số 02 và thửa đất số 178 thuộc tờ bản đồ số 20, xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng diện tích khu đất dự án khoảng 289.518,5m² (28,95ha).

Tứ cận của khu đất :

- Phía Tây Bắc: giáp đường sỏi đỏ 6m (đường Thiếu Niên 3 hiện hữu).
- Phía Tây: giáp mương thoát nước hiện hữu và đường đất.
- Phía Đông Nam: giáp đất dân.
- Phía Đông: giáp đất dân.

2. Quy mô khu quy hoạch

- Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là: 289.518,5m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 282.904,3m². Diện tích đất thuộc hành lang lộ giới là 6.614,2m².
- Số nhà ở: 1.616 căn. Quy mô dân số 6.464 người.

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu vực (brut-tô): 42,80%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 28m.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 1,46 lần.
- Chỉ tiêu sử dụng đất: 44,79m²/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở: 21,59m²/người.
- Chỉ tiêu dử dụng đất giáo dục: 2,71m²/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh: 2,02m²/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông: 14,93m²/người.
- Hạ tầng xã hội: chợ, trường học, phòng khám đa khoa, công viên thể thao.

3. Quy hoạch sử dụng đất

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	**Loại đất**	**Diện tích (m²)**	**Tỉ lệ**	**Chỉ tiêu m²/người**	**Hình thức kinh doanh**
1	**Đất ở**	**139.555,1**	49,33%	21,59	
HH	Đất nhà ở hỗn hợp	4.533,9			Kinh doanh
LK	Đất nhà ở liên kế	135.021,2			Kinh doanh
2	**Đất công trình công cộng**	**23.528,6**	8,32%	3,64	
CT1	Trường học 1	5.309,3		2,71	Kinh doanh
CT2	Trường học 2	6.322,4			Không kinh doanh
CT3	Trường học 3	5.912,0			Không kinh doanh

CT4	Phòng khám đa khoa	3.000,9			Kinh doanh
CT5	Chợ	2.984,0			Kinh doanh
3	**Đất cây xanh**	**13.048,1**	4,61%	2,02	Không kinh doanh
4	**Đất kỹ thuật**	**10.242,2**	3,62%	1,58	Không kinh doanh
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	8.984,7			
	Đất kỹ thuật	147,0			
XLNT	Trạm xử lý nước thải	1.110,5			
5	**Đất giao thông**	**96.530,3**	34,12%	14,93	Không kinh doanh
	TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG	**282.904,3**	**100,00 %**	43,77	
	Đất hành lang an toàn đường bộ	6.614,2			
6	**TỔNG CỘNG**	**289.518,5**		44,79	

b. Phân khu chức năng

- Tổng diện tích đất ở là 139.555,1m² chiếm tỷ lệ 49,33%; đạt chỉ tiêu 21,59m²/người. Gồm 1.598 căn nhà liên kế và 18 căn nhà hỗn hợp. Tổng số căn là 1.616 căn, quy mô dân số 6.464 người.

- 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 17.543,7m², đạt chỉ tiêu 2,71m²/người, gồm:

+ Trường học 1 - CT1: diện tích 5.309,3m², quy mô phục vụ: 354 em.

+ Trường học 2 - CT2: diện tích 6.322,4m², quy mô phục vụ: 421 em.

+ Trường học 3 - CT3: diện tích 5.912,0m², quy mô phục vụ: 394 em.

+ Phòng khám đa khoa - CT4: diện tích 3.000,9m², quy mô phục vụ: 30 giường.

+ Chợ trung tâm - CT5: diện tích 2.984m², quy mô phục vụ:100-200 đơn vị kinh doanh.

+ Cây xanh diện tích là 13.048,1m² chiếm tỉ lệ 4,61% , đạt chỉ tiêu 2,02m²/ người.

+ Đất giao thông là 96.530,3m² chiếm tỉ lệ 34,12% đạt chỉ tiêu 14,93m²/người.

+ Đất kỹ thuật diện tích 10.242,2m² chiếm tỉ lệ 3,62%; đạt chỉ tiêu 1,58m²/người. Gồm khu xử lý nước thải 1.110,5m², đất kỹ thuật 147m², hành lang kỹ thuật sau nhà 8.984,7m². Các công trình như tủ cáp viễn thông, trạm biến áp đặt tại 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 tiếp giáp trục chính D6

- Mật độ xây dựng từng lô: ≤ 94% (căn cứ theo QCVN: 01/2008).

- Hệ số sử dụng đất: 4 lần.

- Tầng cao: 3-5 tầng.

- Tầng hầm: được xây dựng tối đa 1 tầng hầm.

- Khoảng lùi xây dựng: mặt trước tiếp giáp đường D6 lùi 2m, các ranh còn lại được xây sát ranh.

- Cốt sân: +0,2m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt sân đã hoàn thiện.

+ Cốt nền:

+ Trường hợp có xây dựng tầng hầm: cốt sàn tầng 1 cao tối đa 1,2m so với cốt sân.

+ Trường hợp không xây dựng tầng hầm: cốt nền cao 0,2m so với cốt sân.

- Chiều cao tầng 1: +4,4m so với cốt sân.

- Chiều cao các tầng trên là 3,3m.

- Chiều cao tối đa (tính cả mái): 18,5m.

b. Nhà liên kế còn lại

- Mật độ xây dựng từng lô: ≤ 94% (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:

+ 02 lô LK29-1 và lô LK30-1 tiếp giáp đường TX-N5 lùi trước 5m, các mặt còn lại được xây sát ranh.

+ Các lô còn lại: không có khoảng lùi, được xây sát ranh.

+ Cốt sân: cốt sân: +0,2m tính từ cốt vỉa hè.

+ Cốt nền: + 0,4m tính từ cốt vỉa hè (0,2m so với cốt sân).

+ Chiều cao tầng 1: +4,2m so với cốt vỉa hè (cao 3,8m).

+ Chiều cao các tầng trên là 3,3m.

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

c. Nhà hỗn hợp

- Mật độ xây dựng từng lô: ≤ 76% (căn cứ theo QCVN: 01/2008).

- Hệ số sử dụng đất: 5 lần.

- Tầng cao: 5-7 tầng.

- Tầng hầm: được xây dựng tối đa 1 tầng hầm.

- Khoảng lùi xây dựng: lùi trước 2m, các ranh còn lại được xây sát ranh.

- Cốt sân: +0,2m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt sân đã hoàn thiện.

- Cốt nền:

+ Trường hợp có xây dựng tầng hầm: cốt sàn tầng 1 cao tối đa 1,2m so với cốt sân.

+ Trường hợp không xây dựng tầng hầm: cốt nền cao 0,2m so với cốt sân.

- Chiều cao tầng 1: +4,4m so với cốt sân.

- Chiều cao các tầng trên là 3,3m.

- Chiều cao tối đa (tính cả mái): 28 m.

d. Công trình Chợ trung tâm - kí hiệu CT5

- Diện tích khu đất : 2.984m².

- 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 : ≤ 40%

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần.

Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường D6 lùi 6m, các mặt tiếp giáp đường còn lại D3, D5, D10 lùi 4m.

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

e. Trường học 1 - kí hiệu CT1

- Diện tích khu đất : 5.309,3m².

- Tầng cao công trình: 3 tầng.

- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm

- Chiều cao xây dựng: tối đa 12 m

- Mật độ xây dựng : ≤ 40%

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường D15 lùi 6m.

+ Đối với các ranh đất khác: lùi 4m.

g. Trường học 2 kí hiệu CT2

- Diện tích khu đất : 6.322,4m².
- Tầng cao công trình: 3-5 tầng.
- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20 m .
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%
- Hệ số sử dụng đất: ≤2 lần
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường D8, D19 lùi 6m.

+ Đối với các ranh đất khác: lùi 4m.

h. Trường học 3 kí hiệu CT3

- Diện tích khu đất : 5.912,0m².
- Tầng cao công trình: 3-5 tầng.
- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20 m.
- Mật độ xây dựng : ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường D6 lùi 6m.

+ Đối với các ranh đất khác: lùi 4m.

i. Phòng khám đa khoa

- Diện tích khu đất : 3.000,9m².
- Tầng cao công trình: 2-5 tầng.
- Tầng hầm: được xây dựng 1 tầng hầm
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20 m.
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 2 lần.
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Đối với mặt chính tiếp giáp đường D11 lùi 6m.

+ Đối với các ranh đất khác: lùi 4m.

k. Công trình xây xanh

- Các công trình trong công viên chính gồm: sân thể thao, đường chạy, hồ bơi, nhà văn hóa và các công trình phục vụ.

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

- Mật độ xây dựng 5%. Tầng cao xây dựng 1 tầng.

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng: ≤ 80%.

5. Tổng hợp chi 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 SDĐ tối đa
I	**NHÀ Ở**	**139.555,1**		**1.616**				
	Nhà liên ở kế	**135.021,2**		**1.598**				
LK1	Nhà liên kế	1.985,6	100m²-147,5m²	19	-Lô 12→19:3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 12→19: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	79,4%	-Lô 12→19: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK2	Nhà liên kế	741,5	65m²-91,5m²	11	1-3	12	92,7%	3,0
LK3	Nhà liên kế	2.516,0	75m²-113,5m²	30	1-3	12	86,2%	3,0
LK4	Nhà liên kế	5.572,1	75,6m²-167,2m²	54	1-3	12	81,0%	3,0
LK5	Nhà liên kế	4.780,0	75m²-167,5m²	52	-Lô 1→26: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→26: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	83,2%	-Lô 1→26: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK6	Nhà liên kế	4.750,0	75m²-167,5m²	51	-Lô 1→26: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→26: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	82,8%	-Lô 1→26: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK7	Nhà liên kế	4.062,0	75m²-137,5m²	51	1-3	12	88,2%	3,0
LK8	Nhà liên kế	4.504,0	75m²-149,5m²	52	1-3	12	85,5%	3,0
LK9	Nhà liên kế	3.485,3	75m²-162m²	39	-Lô 1→6: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→6: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	84,4%	-Lô 1→6: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK10	Nhà liên kế	1.155,0	100m²-127,5m²	11	3-5	18,5	79,4%	4,0
LK11	Nhà liên kế	3.564,3	75m²-157,5m²	43	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	86,9%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK12	Nhà liên kế	3.760,4	75m²-166,2m²	45	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	86,7%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần

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 SDĐ tối đa
LK13	Nhà liên kế	6.565,0	75m²-127,5m²	74	-Lô 1→37: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→37: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	84,0%	-Lô 1→37: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK14	Nhà liên kế	5.620,0	75m²-92,5m²	74	1-3	12	89,5%	3,0
LK15	Nhà liên kế	6.187,0	75m²-113,5m²	74	1-3	12	86,3%	3,0
LK16	Nhà liên kế	1.705,0	100m²-157,5m²	16	3-5	18,5	79,1%	4,0
LK17	Nhà liên kế	4.390,1	75m²-157,5m²	54	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	87,5%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK18	Nhà liên kế	4.586,2	75m²-167,1m²	56	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	87,5%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK19	Nhà liên kế	5.847,5	75m²-177,5m²	64	-Lô 1→32: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→32: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	83,3%	-Lô 1→32: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK20	Nhà liên kế	5.005,0	75m²-130m²	64	1-3	12	88,7%	3,0
LK21	Nhà liên kế	5.510,5	75m²-158,5m²	64	1-3	12	85,6%	3,0
LK22	Nhà liên kế	2.190,4	73,7m²-206,7m²	22	1-3	12	81,9%	3,0
LK23	Nhà liên kế	4.686,0	75m²-160,5m²	57	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	87,2%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK24	Nhà liên kế	4.110,9	75m²-213,2m²	49	-Lô 1→5: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→5: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	86,5%	-Lô 1→5: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK25	Nhà liên kế	4.010,0	75m²-157,5m²	44	-Lô 1→22: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→22: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	83,3%	-Lô 1→22: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần

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 SDĐ tối đa**
LK26	Nhà liên kế	3.430,0	75m²-115m²	44	1-3	12	88,7%	3,0
LK27	Nhà liên kế	3.776,0	75m²-140,5m²	44	1-3	12	85,6%	3,0
LK28	Nhà liên kế	3.533,2	75m²-381,5m²	35	-Lô 1→16: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→16: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	79,9%	-Lô 1→16: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
LK29	Nhà liên kế	9.806,6	66m²-202,4m²	133	1-3	12	90,4%	3,0
LK30	Nhà liên kế	11.236,1	69,9m²-234m²	151	1-3	12	90,1%	3,0
LK31	Nhà liên kế	1.949,5	80m²-207,5m²	21	-Lô 1→2: 3-5 tầng -Các lô còn lại: 1-3 tầng	-Lô 1→2: 18,5m -Các lô còn lại: 12m	83,7%	-Lô 1→2: 4 lần -Các lô còn lại: 3 lần
	Nhà ở hỗn hợp	**4.533,9**		**18**				
HH1	Nhà hỗn hợp	2.105,0	170,8m²-375,1m²	7	5-7	28	60,1%	5,0
HH2	Nhà hỗn hợp	1.699,3	135,5m²-273,5m²	8	5-7	28	67,8%	5,0
HH3	Nhà hỗn hợp	729,6	216,7m²-281,8m²	3	5-7	28	65,4%	5,0
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**	**23.528,6**						
CT1	Trường học 1	5.309,3			3	12	40,0%	1,2
CT2	Trường học 2	6.322,4			3-5	20	40,0%	2,0
CT3	Trường học 3	5.912,0			3-5	20	40,0%	2,0
CT4	Phòng khám đa khoa	3.000,9			2-5	20	40,0%	2,0
CT5	Chợ trung tâm	2.984,0			1-3	12	40,0%	1,2

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 SDĐ tối đa**
III	**CÔNG VIÊN CÂY XANH**	**13.048,1**						
CX1	Công viên cây xanh	2.509,0			1	5	5,0%	0,05
CX2	Công viên cây xanh	5.011,3			1-2	5	5,0%	0,05
CX3	Công viên cây xanh	2.602,9			1-2	5	5,0%	0,05
CX4	Cây xanh	662,7			1	5	5,0%	0,05
CX5	Cây xanh	1.052,4			1	5	5,0%	0,05
CX5	Cây xanh	1.209,8						
IV	**KỸ THUẬT**	**1.110,5**						
XLNT	Trạm xử lý nước thải	1.110,5			1	4	80,0%	0,8

6. Tổ chức không gian quy hoạch

- Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2 tiếp giáp đường Thiếu Niên 3 hiện hữu rộng 6m, kết nối với đường QL13. Theo quy hoạch phân khu là đường TX-N5 lộ giới 20m. Đây là tuyến giao thông đối ngoại chính của dự án.

- Từ đường TX-N5 mở tuyến chính D6 lộ giới 20m, đây cũng là trục cảnh quan chính của khu quy hoạch.

- Bố trí đường gom D1 lộ giới 12m tiếp giáp và song song với tuyến TX-N5 (cách TX-N5 bằng dãy cây xanh 3m).

- Từ đường D1 mở 02 trục nhánh D2 ở phía Tây và D12 ở phía Đông là đường vành đai kết nối các trục dọc, trục ngang và các đường liên khu vực đảm bảo giao thông thông suốt.

- Hệ thống giao thông nội của khu nhà ở được thiết kế trên nguyên tắc đảm bảo đấu nối với các trục chính và trục nhánh này theo dạng ô cờ nhằm đảm bảo lưu thông của khu nhà ở.

- Các nhà ở được bố trí trên các tuyến giao thông được khai thác tối đa yếu tố mặt tiền tạo sự khang trang, thông thoáng thu hút người dân.

- Các công viên bố trí tại trung tâm khu đất có vai trò là điểm nhấn cảnh quan và cải thiện về khí hậu.

- Các công trình trường học 3, công viên bố trí thành một cụm tiếp giáp trục chính D6 để thuận tiện cho các em tham gia sinh hoạt ngoài trời đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị.

- Các công trình trường học 2 bố trí ở phía Nam cuối khu đất tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị.

- Các công trình trường học 1, công viên bố trí thành một cụm tiếp giáp trục nhánh D2 để thuận tiện cho các em tham gia sinh hoạt ngoài trời đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị.

- Các công trình chợ bố trí tại trung tâm khu ở để đảm bảo khoảng cách phục vụ cho cư dân trong khu nhà ở.

- Các công trình y tế, công viên cây xanh bố trí tiếp giáp trục nhánh D2 để thuận tiện cho người dân và tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu nhà ở.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông, khoảng lùi

- Giao thông đối ngoại chính là đường Thiếu Niên 3 (QHPK là đường TX-N5 lộ giới 20m) dẫn ra QL13. Đường gom D1 bố trí song song với đường TX-N5. Giao thông trục chính gồm đường D6 lộ giới 20m. Giao thông trục nhánh gồm đường D2, D12 lộ giới 13m. Còn lại là các trục đường nội bộ.

- Mặt cắt giao thông:

+ Đường đối ngoại TX-N5- Mặt cắt 1-1= 4m+12m+4m=20m.

+ Đường gom D1- Mặt cắt 1-1= 2m (cây xanh)+7m+3m =12m.

+ Đường trục chính D6 -Mặt cắt 2-2= 3m+14m+3m=20m.

+ Đường trục nhánh D2, D12 - Mặt cắt 3-3= 3m+7m+3m=13m.

+ Đường nội bộ D3→D5, D7→D11, D13→D20 -Mặt cắt 3-3= 3m+7m+3m=13m.

- 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.

b. San nền

Chuẩn bị kỹ thuật

- Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2 thuộc xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng cao độ tự nhiên trung bình từ 47,99m đến 46,85m. Độ dốc trung bình khoảng 0,16%. Độ cao có xu hướng thấp về hướng Tây Nam hướng ra mương hiện hữu.

- Giải pháp san nền: bám sát với cao độ hiện hữu của tuyến đường Thiếu Niên 3 đảm bảo khả năng kết nối của khu quy hoạch với tuyến đường hiện hữu. Trong khu quy hoạch chủ yếu san nền theo nguyên tắc cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc tự nhiên của nền địa hình đảm bảo có thể tận dụng thoát nước hạn chế chiều sâu chôn cống.

- Cao độ thiết kế mặt đường hướng về phía Tây Nam khu đất. Độ dốc trung bình khoảng 0,1%.

- Cao độ san nền thấp nhất là: + 47,25m.

- Cao độ san nền cao nhất là: + 48,70m.

- Khối lượng đất đắp: 122.708m^3.

c. Thoát nước mưa

- Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam. Sử dụng hệ thống cống dẫn nước mưa dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch, đến cửa xả nước mưa sẽ được thoát ra mương nâng cấp hiện hữu cạnh khu quy hoạch và được dẫn ra "tuyến kênh công trình thủy lợi Phước Hòa" cách ranh quy hoạch khoảng 850m về hướng Tây Nam.

- Toàn bộ dự án được chia làm 3 lưu vực thoát nước mưa chính:

+ Lưu vực 1: Hướng thoát nước mưa chính là hướng từ Bắc về phía Tây Nam, nước mưa sẽ được thu gom bằng các tuyến cống D500-D1.000, nước mưa sẽ được thu gom về đường D2 rồi xả ra mương nâng cấp hiện hữu bằng đường ống D1.000 từ đường D7 băng qua khoảng cách li của 2 dãy nhà.

+ Lưu vực 2: Hướng thoát nước mưa chính là hướng từ Đông Bắc về phía Tây Nam, nước mưa sẽ được thu gom bằng các tuyến cống D500-D1.000, nước mưa sẽ được thu gom về đường D2 rồi xả ra mương nâng cấp hiện hữu bằng đường ống D1.000 băng qua khoảng cách li của 2 dãy nhà.

+ Lưu vực 3: Hướng thoát nước mưa chính là hướng từ Đông trãi về phía Đông Nam hướng về phía Tây Nam, nước mưa sẽ được thu gom bằng các tuyến cống D500-D1.000, nước mưa sẽ được thu gom về tuyến cống D1.200 ở cuối đường D17 rồi xả ra mương nâng cấp hiện hữu sau khi băng qua khu cây xanh 4 ở phía Tây Nam.

Tuyến cống thoát nước mưa là cống BTCT D500-D1.200.

d. Quy hoạch cấp nước và PCCC

- Chỉ tiêu cấp nước là 150 lít/người/ ngày đêm. Tổng nhu cầu dùng nước: 1.833,95m³/ngđ.

- Nguồn cấp từ nguồn nước thủy cục trên đường Thiếu Niên 3 cách khu quy hoạch 1.000m về phía Đông Bắc.

- Vị trí đấu nối hệ thống cấp nước của khu vực quy hoạch với hệ thống cấp nước bên ngoài bố trí van khóa và đồng hồ tổng D100 (nằm ở giao lộ giữa đường D12 và đường Thiếu Niên 3).

- Tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch có đường kính D100 nằm trên đường D1, D2, D5, D6, D7, D12, D14, D17 và D19 tạo thành các mạch vòng cấp nước cho các vùng tròng khu quy hoạch. Các tuyến ống này kết hợp thành vòng chính để đảm bảo việc cung cấp nước đến các công trình trong khu quy hoạch.

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

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

- 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 D1, D3, D11, D15, D19 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 15 l/s, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời (ứng với quy mô dân số của khu Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2 là khoảng 6.464 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 34 trụ chữa cháy D150mm.

e. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Hiện trạng trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện. Trên đường Thiếu Niên 3 cách ranh quy hoạch khoảng 500m đã có hệ thống cấp điện tuy nhiên chỉ đủ đáp ứng cho dân cư hiện hữu. Sau khi quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư sẽ liên hệ với Điện lực huyện Bàu Bàng để đầu tư tuyến đường dây trung thế mới 22kV đủ công suất cấp điện cho khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho các hộ liên kế là 3KW/hộ; các hộ hỗn hợp 5kw/hộ; chiếu sáng giao thông 0,25KW/đèn, trường học 0,15-0,2KW/em.

- Tổng nhu cầu dùng điện khu nhà ở nông thôn Nam Long 2 là 4.781,0KW. Tổng công suất cấp điện là 577,83KVA. Tổng công suất trạm biến áp là 6.240KVA.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 13 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.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 4 tủ điều khiển chiếu sáng, các tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp 3, trạm biến áp 5, trạm biến áp 8, trạm biến áp 11 và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

- Hệ thống cấp điện trung thế của vực quy hoạch được thiết kế đi nổi trên trụ điện. Cáp trung thế sử dụng cáp CU/XLPE/DSTA/PVC.

- Cáp hạ thế từ trạm biến áp đi đến các tủ điện phân phối được đi nổi trên trụ điện. 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 4 tủ điều khiển chiếu sáng, các tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp 3, trạm biến áp 5, trạm biến áp 8, trạm biến áp 12 và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

- Hệ thống chiếu sáng được bố trí một bên đường riêng đường D6 chiếu sáng 2 bên đường.

- Hệ thống chiếu sáng của khu vực quy hoạch sử dụng đi nổi.

- Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới, sử dụng đèn Led tiết kiệm điện 120W-220V.

g. 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 08 tủ cáp tổng trong khu quy hoạch. Tổng dung lượng nhu cầu thuê bao trong khu nhà ở là 1.842 thuê bao, tổng dung lượng thuê bao thiết kế 2.100 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 nổi trên trụ điện. Cáp quang dẫn từ tủ cáp đến nhà ở, công trình được bố trí đi ngầm.

h. 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: 1.261,12 m^3/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 nông thôn Nam Long 2 sau khi thu gom lại được dẫn về trạm xử lý nước thải nằm trong công viên ở phía Tây Nam của khu đất. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

+ 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 đấu nối với trạm xử lý nước thải để xử lý.

+ Thể tích tính toán cho bể xử lý nước thải 1.891,68m^3. Bể được xây ngầm sâu 4,5m, phía trên là các công trình kỹ thuật và công trình phụ phục vụ công tác vận hành trạm XLNT. Diện tích khu XLNT là 1.110,48m^2, trong đó diện tích xây dựng trạm XLNT là 462,41m^2; MĐXD: 41,64%; diện tích 648,07m^2 còn lại trồng cây xanh cách ly.

- Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

+ Chỉ tiêu chất thải rắn là 1 kg/người/ngày đêm. Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là: 6,46 tấn/ngđ.

+ 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.

i. 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 biệp 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.

7. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự kiến trong 4 năm từ năm 2018 đến năm 2021.

- Năm 2018: hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai và các hồ sơ pháp lý về đầu tư xây dựng.

- Năm 2019-2021: Xây dựng hoàn chỉnh 20% hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà mẫu; Hoàn tất các công trình còn lại. Đến cuối năm 2021 chủ đầu tư đã hoàn tất các thủ tục về đất đai và xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật toàn khu nhà ở.

8. 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, thể thao.

+ Xây dựng nhà ở liên kế để chuyển nhượng.

+ Kêu gọi đầu tư nhà ở hỗn hợp.

+ Kêu gọi đầu tư công trình công cộng gồm: chợ, trường học, y tế.

Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng:

- Tổng mức đầu tư dự án ước tính 478 tỉ đồng, cụ thể:

+ Chi phí sử dụng đất: 250 tỉ đồng

+ Chi phí Xây dựng hạ tầng và công trình phụ trợ: 198 tỉ đồng

+ Tư vấn xây dựng, QLDA, dự phòng: 30 tỉ đồng.

9. Hình thức đầu tư

- Hình thức đầu tư Khu nhà ở nông thôn Nam Long 2 được xác định như sau:

- Nhà ở liên kế và nhà ở hỗn hợp - 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.

- Do đây là khu vực nông thôn, trong trường hợp người dân có nhu cầu mua đất xây nhà ở, chủ đầu tư báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho phép chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại dự án. Người dân nhận chuyển nhượng đất và xây nhà ở theo mẫu nhà được duyệt.

- Chợ, phòng khám đa khoa, trường học 1 -kinh doanh: chủ đầu tư hợp tác với nhà đầu tư cấp hai xây dựng và đưa vào sử dụng.

- Trường học 2 và 3 - không kinh doanh: bàn giao cho nhà nước khi đầu tư xong (không kinh doanh).

- 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 16 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 đấu 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 đấu nối theo quy định.

- Sau khi đồ án được phê duyệt Công ty Cổ phần Bất động sản Ánh Dương Miền Nam 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trừ Văn Thố, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Ánh Dương Miền Nam và Thủ trưởng các Phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:
- Các Sở: XD, TN&MT, 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