

Số: 2569 /QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 19 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương,
phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 2968/QĐ-UBND ngày 24/07/2014 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Hoà;

Căn cứ Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 5857/UBND-KT ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 2404/SXD-QHKT ngày 29/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương;

Căn cứ Báo cáo số 144/BC-QLĐT ngày 15/6/2020 của phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 158/TTr-QLĐT ngày 04/8/2020 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương, tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô:

a. Vị trí, giới hạn:

Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương tọa lạc tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường N8 (nối đường 30/4 và đường Trần Văn Ôn)
- Phía Nam : Giáp đài truyền hình Bình Dương
- Phía Đông: Giáp khu dân cư, đường Trần Văn Ôn
- Phía Tây : Giáp khu dân cư

a. Quy mô diện tích:

Tổng diện tích khu đất: 10.162,2m², trong đó: diện tích đất hữu dụng là 9.703,2m², diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ là 459,0m².

2. Tính chất và mục tiêu:

a. Tính chất:

Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương có tính chất là khu phức hợp thương mại và căn hộ cao tầng.

b. Mục tiêu:

Tạo ra 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 Thủ Dầu Một ngày càng khang trang hơn, nâng cao các tiện ích cho thành phố trong tương lai và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế khu đất.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính của đồ án:

a. Quy mô dân số: 3.500 người.

b. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Quy mô công trình : 40 tầng trên mặt đất +3 tầng hầm
- Chiều cao toàn công trình : 146,3 m

- Chiều cao xây dựng khối đế : 16,2 m
- Chiều cao xây dựng khối tháp : 130,1 m
- MĐXD gộp : 50%
- MĐXD thuần (net-tô) khối đế : 50,0%
- MĐXD thuần (net-tô) khối tháp : 34,6%
- Diện tích sàn bình quân : 25m²/người
- Tỷ lệ đất cây xanh : 20,6%
- Hệ số sử dụng đất đối với lô đất: 12,8 lần (tính trên diện tích đất 9.703,2 m²)
- Diện tích bãi đậu xe : 19.500m².

c. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 200 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100 % lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 5 kwh/căn hộ
 - + Chỉ tiêu cấp điện thương mại : 60 w/m² sàn
 - + Chỉ tiêu cấp điện cây xanh : 5w/m²
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày.
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc căn hộ : 01 thuê bao điện thoại/căn hộ; 1 line internet/ căn hộ.
- Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: ngầm hóa toàn bộ hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.
- Bãi đỗ xe:
 - + Diện tích bãi đỗ xe cho căn hộ: $\geq 20 \text{ m}^2/100\text{m}^2$ sử dụng căn hộ
 - + Diện tích bãi đỗ xe phục vụ cho thương mại: $\geq 25\text{m}^2/100\text{m}^2$ sử dụng thương mại.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT				
STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu	Ghi chú
I	Dân số			
1	Dân số trong khu vực thiết kế	Người	3.500	
2	Số căn hộ	Căn	1.332	
II	Diện tích xây dựng công trình chung cư			
1	Diện tích cây xanh	%	20,6	
2	Diện tích giao thông	%	24,2	
3	Diện tích sàn bình quân	m ² /người	25	
4	Bãi đỗ xe	m ² /100m ² sàn sử dụng căn hộ	20	
		m ² /100m ² sàn sử dụng thương mại	25	
5	Hệ số sử dụng đất	lần	12,8	
III	Tầng cao			
1	Tầng cao	Tầng	3 tầng hầm + 40 tầng trên mặt đất	
2	Chiều cao	m	146,3	
IV	Mật độ xây dựng tối đa	%		
1	Mật độ xây dựng khối đế	%	50,0	
2	Mật độ xây dựng khối tháp	%	34,6	
V	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Giao thông	%	24,2	
2	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	200	
-	Cấp nước chữa cháy	Lít/ giây	30	
3	Thoát nước thải và XLCTR			
-	Thoát nước thải sinh hoạt	Q cấp nước	100%	
-	Rác thải	kg/người/ngày đêm	1,3	
-	Tỉ lệ thu gom	%	100	
4	Cấp điện			
-	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ	5	
-	Cấp điện thương mại	W/m ² sàn	60	
5	Thông tin liên lạc			
-	Điện thoại cố định	thuê bao/ căn hộ	1	
-	Internet băng thông rộng	thuê bao/ căn hộ	1	

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất hữu dụng	9.703,2	100.0
1	Đất xây dựng công trình	4.851,6	50,0
2	Đất cây xanh	2.000	20,6
3	Đất giao thông	2.350	24,2
4	Đất sân bãi, hạ tầng kỹ thuật	501,6	5,2
II	Đất ngoài dân dụng	459	
1	Đất hành lang an toàn đường bộ	459	
	Tổng diện tích khu đất	10.162,2	

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Chủ đầu tư thực hiện phương thức nộp tiền để thực hiện nghĩa vụ với nhà nước về nhà ở xã hội theo đúng quy định tại Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Đất giáo dục: Trong khu có bố trí quỹ đất giáo dục (trường mầm non), với quy mô diện tích 2.625m², đáp ứng nhu cầu khoảng 175 trẻ.

- Bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng theo quy định.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Tổng thể dự án gồm 2 khối tháp cao 40 tầng như là điểm nhấn kiến trúc cho khu đô thị

Điểm nhấn mang tính chất nội khu được xác định là các khu vực lối vào sảnh đón của khu căn hộ và các khu công viên vườn hoa.

Các sảnh đón có hình thức kiến trúc ấn tượng mạnh, hấp dẫn về thị giác bằng màu sắc và các mái đón canopy.

b. Giải pháp chiều cao xây dựng công trình:

Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về tầng cao xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Cao độ nền tầng trệt: Cao độ nền tầng trệt là ± 0,000 tương ứng với cao độ quốc gia +23,6 m.

Chiều cao công trình: 146,3 m (tính từ cao độ san nền đường nội khu +23,1 theo cao độ quốc gia đến cao độ mái).

c. Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Đề không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Khoảng lùi được thiết kế tùy theo lộ giới của mỗi con đường, kích thước khoảng lùi phải được thiết kế để đảm bảo sự hài hoà cho công trình và con đường.

Khoảng lùi khối đế: khối đế khoảng lùi tối thiểu là 6m so với ranh đất và chỉ giới đỏ đường N8; đường N11.

Khoảng lùi khối tháp : khối tháp khoảng lùi tối thiểu là 6m so với ranh đất và chỉ giới đỏ đường N8; đường N11.

d. Giải pháp kiến trúc nhà ở, màu sắc, vật liệu của công trình

Về tổng thể khối nhà được thiết kế tổ hợp từ 2 tòa tháp hình chữ L, chữ T nằm xen kẽ tạo khoảng cách và tầm nhìn hợp lý, 2 tòa tháp 37 tầng nằm trên một khối đế chung cao 3 tầng.

Hình khối kiến trúc: Hình khối đơn giản, gần gũi tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, tránh những đường nét rườm rà, gây rối trên toàn tổng thể chung. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực và cho đô thị.

Hình thức kiến trúc chủ đạo: Thiết kế theo quy định của từng khu vực, để tạo sự hài hòa của công trình với thiên nhiên và môi trường cũng như đối với các công trình xung quanh. Sử dụng mái bằng, có độ dốc đảm bảo thoát nước và mỹ quan chung cho đô thị nhưng không được làm ảnh hưởng tới các hoạt động chữa cháy.

Màu sắc chủ đạo: Dùng những tông màu nhẹ (vàng nhạt, kem, xám trắng, ...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ, ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

Nền vỉa hè, sân bãi: lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.

e. Hệ thống công viên cây xanh trong khu dự án

e.1 Cây xanh - vườn hoa:

Sử dụng một số loài đặc trưng địa phương làm cây chủ đạo cho toàn khu vực.

Nên sử dụng nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa.

Các khoảng sân trống, sân chơi trẻ em, chỗ nghỉ ngơi bố trí các cây bóng mát tán rộng.

e.2 Cây xanh đường phố:

Cây xanh đường phố rất cần thiết để tạo nên vẻ đẹp cho cảnh quan và cung cấp các lợi ích bao gồm: cung cấp bóng mát, giảm bụi và các chất gây ô nhiễm trong không khí, cách ly giao thông cơ giới, tạo nên một không gian đường phố thoải mái, an toàn.

Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.

Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu là 4 m.

Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch giao thông:

Giao thông đối ngoại: bao gồm đường giao thông cấp khu vực là đường N8 phía Bắc, đường N11 phía Nam. Đường N8, N11 kết nối với đường giao thông cấp đô thị là đường Trần Văn Ôn, đường 30 tháng tư trong bán kính 300 m.

+ Tại điểm đầu của dự án kết nối ra đường N8, N11 sẽ có các giao lộ với bán kính bó vỉa theo quy định, lắp đặt các trụ đèn tín hiệu giao thông theo quy định, các biển báo theo quy định

+ Đánh giá tác động giao thông: Khi dự án hình thành sẽ làm tăng lưu lượng giao thông một cách đáng kể cho khu vực bao gồm giao thông bộ hành, giao thông cơ giới. Lưu lượng giao thông được kể đến với 3 cấp độ: đường nội khu; đường cấp khu vực ; đường cấp đô thị.

+ Về giao thông bộ hành kết nối khá thuận lợi từ đường nội khu, ra đường cấp khu vực là đường N8, N11 và kết nối tới các tuyến giao thông công cộng đô thị tại đường 30/4 và đường Trần Văn Ôn với cự ly < 300 m, khoảng 10 phút đi bộ.

+ Về giao thông cơ giới, dự kiến khu vực sẽ tăng số lượng phương tiện xe 4 bánh khoảng 130 xe (10% căn hộ) và khoảng 2600 xe 2 bánh (mỗi căn hộ 2 xe). Các chỗ đậu xe được dự trù đủ tại 3 tầng hầm của dự án, các tuyến kết nối và đường dốc xuống hầm phải được thiết kế khoa học. Lưu lượng giao thông cơ giới có tăng tại đường N8, N11, tuy nhiên một trong những yếu tố thuận lợi là có sự tương hỗ của các tuyến giao thông lớn cấp đô thị xung quanh như đường 30 tháng 4 và đường Trần Văn Ôn, đại lộ Bình Dương trong bán kính < 300 m.

Giao thông đối nội:

Giao thông nội khu được thiết kế theo đường 1 chiều. Độ dốc dọc và ngang đường đảm bảo thoát nước mặt được nhanh nhất, giữ gìn vệ sinh môi trường và nâng cao tuổi thọ đường . Độ rộng và tải trọng của đường nội khu đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông theo quy định.

Hệ thống giao thông chính của khu đất được tổ chức đi vòng xung quanh lô đất và có 1 lối vào tại đường N8, 1 lối vào tại đường N11. Tương ứng có 1 lối ra tại đường N8, 1 lối ra tại đường N11.

Dự án có bố trí bãi đậu xe hơi và xe máy tại 3 tầng hầm nhằm phục vụ và đáp ứng nhu cầu về chỗ đậu xe cho các loại dịch vụ buôn bán và cư dân bên trên, lối vào tầng hầm được bố trí thuận tiện cho việc lên xuống từ đường nội khu.

Trên trục đường và tại nút giao được bố trí các vạch sơn kẻ đường, cũng như các hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại các góc ngã ba các lô đất đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

b. Quy hoạch san nền:

Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn. Cao độ san nền tại ranh khu đất quy hoạch vị trí giáp với các khu dân cư hiện hữu không được chênh lệch lớn so với cao độ hiện hữu để tránh đất bị sạt lở.

Do địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, hiện hữu đã được san lấp tương đối hoàn chỉnh nên giải pháp san nền ở đây là kiểm tra, không chế theo cốt xây dựng, độ dốc dọc của các tuyến đường sao cho phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Sau đó chỉ san lấp cục bộ để lấy mặt bằng xây dựng kết hợp với giải pháp bố trí lối lên xuống tầng hầm của khối công trình.

Hướng dốc thoát nước chính của khu vực quy hoạch là hướng ra đường N8 và N11, đồng thời việc san nền như vậy là cũng để đảm bảo độ sâu chôn cống thoát nước mưa và thoát nước thải là nhỏ nhất tránh việc cống phải chảy ngược địa hình làm tăng độ sâu chôn cống và cân bằng khối lượng san lấp là thấp nhất.

San lấp cục bộ khu đất. Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác

Cao độ trung bình đường nội khu : +23,1m

Cao độ sàn tầng 1 : + 23,6m

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sẽ được thu gom và dẫn ra tuyến cống thoát nước mưa hiện hữu trên đường N8

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

Các tuyến cống và mương thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

Cống thoát nước mưa được bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí giếng thu và cống băng đường D500, D600. Khu vực quy hoạch sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500 và D600. Riêng đối với những đoạn cống dưới đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là từ hướng Nam xuống Bắc, theo hướng dốc của địa hình sau san lấp.

Chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

Cần tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Cấp cho 100% dân số khu quy hoạch, các khu chức năng và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, chữa cháy.

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường N8 tiếp giáp dự án.

Từ tuyến cấp nước trên đường N8 kéo về khu quy hoạch tuyến ống D100, sau đó đưa về bể chứa nước ngầm bố trí ngầm ở tầng hầm công trình. Qua hệ thống máy bơm, thiết kế mạng lưới cấp nước tới mỗi căn hộ và các hạng mục khác của công trình đảm bảo cấp nước và an toàn theo tiêu chuẩn hiện hành.

Tổng công suất cấp nước ngày lớn nhất 1345 m³ / ngày đêm

Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, tùy theo giải pháp kiến trúc của công trình.

Mạng lưới cấp nước của khu đất được thiết kế dạng mạng cụt đến các căn hộ, hạng mục công trình.

Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước uPVC có đường kính từ D20mm đến D100mm.

Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 30 l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời.

Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí 04 họng và 3 trụ cứu hỏa dọc theo đường chữa cháy với bán kính phục vụ tối thiểu là 50m, có đường kính D150mm.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải tại khu dự án phát sẽ được thu gom đưa về hệ thống xử lý nước thải tầng hầm bơm (bằng ống HDPE/PVC D300) chuyển tiếp để bơm vào hệ thống thu gom nước thải của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một (trên đường N8).

Nước thải sinh hoạt được thu gom đưa về bể gom về hệ thống xử lý nước thải đặt tại tầng hầm của công trình xử lý đạt chuẩn. Sau đó được bơm vào hệ thống thoát nước thải trên đường N8.

Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Cống và mương thoát nước thải sử dụng ống đường kính D300. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải D300 là 0,33%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 0,7m.

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. (Xem chi tiết bố trí cống trên bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải).

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt.

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: 1343 m³/ngày đêm.

f. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp: Sử dụng tuyến đường dây trung thế được kết nối từ đường N8 hướng tuyến trung thế đường Trần Văn Ôn đến trạm biến áp của công trình. Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Dự án với tổng công suất là 8,020.85 KVA.

Quy hoạch trạm biến áp: Sử dụng tuyến đường dây trung thế được kết nối từ đường N8 hướng tuyến trung thế đường Trần Văn Ôn đến trạm biến áp của công trình. Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Dự án với tổng công suất là 8,020.85 KVA.

Mạng lưới trung thế: Sử dụng tuyến đường dây trung thế được kết nối từ đường N8 hướng tuyến trung thế đường Trần Văn Ôn đến trạm biến áp của công trình. Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Dự án với tổng công suất là 8,020.85 KVA.

Dây dẫn: Sử dụng cáp CU/XLPE/DSTA/PVC/PVC 1x3Cx240mm² được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D200mm.

Cáp ngầm trung thế được chôn dưới lòng đường hoặc vỉa hè. Phía trên phải có báo hiệu cáp ngầm trung thế.

Mạng lưới hạ thế: Tủ tủ phân phối chính MSB đặt ở tầng hầm 1 của công trình được phân tuyến các khu vực phụ tải thông qua các tuyến cáp hạ thế hoặc busway.

g. Mạng lưới chiếu sáng:

Để tăng mỹ quan cho toàn khu quy hoạch ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng đi ngầm.

Đèn được bố trí trên các trụ STK. Tùy thuộc vào lộ giới của từng tuyến đường, sử dụng trụ đèn STK cao từ 7m-12m. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-30m. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED có dãy công suất từ 70/120W.

Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống uPVC chôn trong đất.

h. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

Chỉ tiêu:

+ Căn hộ: 01 thuê bao / hộ

+ Thương mại, siêu thị: 01 thuê bao / 120m²

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với một trong các nhà cung cấp hệ thống viễn thông.

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

Nhu cầu thông tin liên lạc dự phòng cho quá trình phát triển trong tương lai lấy bằng 10% tổng thuê bao thông tin liên lạc trên.

Nhu cầu thuê bao của toàn khu quy hoạch dự kiến là 1553 thuê bao.

i. Quy hoạch thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường môi trường:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

Tổng khối lượng chất thải rắn của dự án Chung cư Vạn Xuân - Bình Dương khoảng 3,2 đến 4,5 tấn/ngày.

Rác được phân loại ngay tại nguồn thu: rác vô cơ, rác hữu cơ riêng.

Bố trí các thùng chứa rác công cộng tại các phòng thu gom rác thải trên mỗi tầng.

Rác thải sinh hoạt của khu vực được phân loại, thu gom hằng ngày đưa về trạm trung chuyển của khu quy hoạch. Từ đây sẽ có các xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt 100%.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Nhận diện nguồn ô nhiễm

Trong quá trình thi công xây dựng: Ô nhiễm nguồn nước; ô nhiễm không khí; ô nhiễm do tiếng ồn; Chất thải rắn.

Trong quá trình hoạt động, các khu chức năng có thể phát sinh ra các nguồn ô nhiễm như: Nước thải sinh hoạt; Chất thải rắn; Ô nhiễm không khí.

Giải pháp về quy hoạch, thiết kế, quản lý, vận hành: Trong khu quy hoạch bố trí trạm xử lý nước thải, Toàn bộ nước thải tại phát sinh sẽ được thu gom đưa về hầm xử lý bơm (bằng cống HDPE/PVC D300) chuyển tiếp để bơm vào tuyến thu gom nước thải đô thị trên đường N8 ở phía Bắc dự án.

Giải pháp trong quá trình thi công: Trong những ngày nắng, để hạn chế mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường xây dựng dự án, tiến hành phun nước thường xuyên nhằm hạn chế một phần bụi và đất cát có thể theo gió phát tán vào không khí.

Nguồn nước thải gây ô nhiễm trong giai đoạn này chủ yếu là nước thải sinh hoạt của công nhân, để khắc phục tình trạng này thì chủ đầu tư sẽ phải sử dụng nhà vệ sinh di động cho công nhân trong khu vực dự án. Sau một thời gian sử dụng thì lượng bùn cặn và nước thải được hút bằng thiết bị chuyên dụng và đưa đi xử lý.

Chất thải rắn phát sinh trong quá trình thi công được thu gom và xử lý theo đúng quy định hiện hành, tránh tồn đọng gây ảnh hưởng xấu tới môi trường xung quanh.

Giải pháp trong quá trình hoạt động của khu vực:

Trước khi đi vào hệ thống xử lý chung thì nước thải sinh hoạt đã được tách mỡ.

Nước thải sẽ được thu gom đưa về hệ thống xử lý nước thải tầng hầm (bằng cống HDPE/PVC D200) và được bơm vào hệ thống thoát nước trên đường N8 ở phía Bắc dự án.

Khống chế ô nhiễm môi trường do chất thải rắn

Mỗi căn hộ sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác chung tại mỗi tầng. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

Tất cả lượng chất thải rắn phát sinh trong khu vực công cộng được tập trung tại bãi rác chung của khu vực, cuối ngày lượng rác này được đơn vị chức năng thu gom và đưa đi xử lý.

Ngoài ra trong quá trình hoạt động, UBND phường và ban quản lý dự án còn có các hoạt động tuyên truyền về vệ sinh môi trường, thu gom và quản lý chất thải.

Hạn chế tốc độ của các phương tiện giao thông trong khu vực.

Dự án được trồng cây xanh tại các phần đất công viên cây xanh, ngoài ra còn tăng cường thêm cây xanh tại tầng tiện ích và mái nhằm cải thiện vi khí hậu và môi trường.

8. Danh mục các công trình trong khu quy hoạch, những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

a. Danh mục các công trình trong khu quy hoạch, những hạng mục ưu tiên đầu tư Năm 2020: lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch, các bước thiết kế, các hồ sơ liên quan; chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

Năm 2021-2022: thi công phần thô công trình.

Năm 2022-2023: hoàn thiện và đưa công trình vào sử dụng.

b. Nguồn vốn đầu tư: Vốn Doanh nghiệp và vốn vay.

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống 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;
- Thuyết minh tổng hợp; Quy định quản lý; CD lưu trữ.

Các số liệu tính toán trong hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương do đơn vị tư vấn và chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác.

Điều 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương là chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các số liệu tính toán trong hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng.

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố và UBND phường Phú Hoà tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đúng quy định của pháp luật sau khi đồ án được phê duyệt.

- Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và thực hiện các bước tiếp theo của dự án đúng trình tự và quy định của pháp luật, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một và Ủy ban nhân dân phường Phú Hoà có trách nhiệm tổ chức thực hiện công bố, công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương theo quy định tại Điều 53, 54 của Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên – Môi trường thành phố Thủ Dầu Một, Chủ tịch UBND phường Phú Hoà, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT;
- TTTU, TT HĐND TP (b/c);
- Như điều 4 (thực hiện);
- CT, PCT UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Phòng QLĐT, TNMT;
- UBND phường Phú Hoà;
- Cty CPĐT BĐS Vạn Xuân Bình Dương (6);
- LĐVP; CV Vũ, Xuân (công khai website TP);
- Lưu: VT, N.

.....
D:\Nhu\2020\QH, du an\QD\5...QD do an QH chi tiet 1.500 Khu phuc hop Van Xuan.docx

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
107. CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Sĩ Nam

57.

