

Số: 7169/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 31 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Chung cư Tân An (Tecco Luxury)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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 QCVN 01:2019/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 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 1570/UBND-KT ngày 03/4/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư Tân An (Tecco Luxury);

Căn cứ Quyết định số 5640/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3746/QĐ-UBND ngày 26/6/2013 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 Hưng Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4349/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Định, Thuận Giao đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Xét Báo cáo số 1941/BC-QLĐT ngày 31/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

a. Vị trí: Chung cư Tân An (Tecco Luxury), thuộc phường Thuận Giao và Hưng Định, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất công ty và đất dân.



- Phía Nam giáp: Đất công ty và đất dân.
- Phía Đông giáp: Đại lộ Bình Dương và đất dân.
- Phía Tây giáp: Đất dân.

b. Tổng diện tích khu đất 6.690,3m², trong đó diện tích lập quy hoạch 6.329m², diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ 361,3m².

2. Mục tiêu và tính chất:

- Xây dựng khu ở chung cư cao tầng phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân; xác lập hạ tầng để phục vụ dự án và kết nối với khu vực xung quanh; góp phần chỉnh trang thành phố Thuận An khang trang, tăng cao hiệu quả sử dụng 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 1.525 người.

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng toàn khu $\leq 29,30\%$.
- Tầng cao công trình: 02 tầng hầm, 30 tầng nổi và 01 tầng kỹ thuật.
- Chiều cao tối đa công trình: $\leq 99,75\text{m}$.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,78$ lần.
- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{sàn}/\text{người}$.
- 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: $\geq 20\%$ diện tích quy hoạch.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân, nhà trẻ 8÷12m²/trẻ, bố trí trong công trình.

- Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8m²/căn hộ.

c. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

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

+ Nước trường mầm non: 100 lít/cháu/ ngày đêm.

+ Nước tưới cây xanh: 3 lít/m².

+ Nước rửa đường: 0,5 lít/m².

+ Chỉ tiêu nước phục vụ cho công cộng: 2 lít/m² sàn.

+ Chỉ tiêu nước rò rỉ dự phòng: 10% tổng lượng nước sử dụng.

+ Nước phòng cháy chữa cháy: 15lít/s/ đám cháy.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

+ Căn hộ: 5kW/hộ.

+ Nhà trẻ: 0,15 kW/cháu.

+ Công trình công cộng, dịch vụ: 30 W/m²sàn.

+ Chiều sáng đường phố: 1 W/m².

+ Chiều 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 $\geq 1,3\text{kg}/\text{người}/\text{ngày}$. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Khu căn hộ: 01 thuê bao/hộ.

+ Khu dịch vụ thương mại, khu nhà trẻ: 01 thuê bao/100 m² sàn.

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 vườn hoa, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đất hành lang an toàn đường bộ.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số Căn hộ	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở chung cư	6.329,0		100,0
1	Đất xây dựng công trình	1.852,3		29,3
a	Đất xây dựng chung cư	1.832,3	683	29,0
b	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm điện)	20,0		0,3
2	Đất cây xanh vườn hoa	2.811,1		44,4
3	Đất giao thông	1.665,6		26,3
B	Đất ngoài cơ cấu	361,3		
	Đất hành lang an toàn đường bộ	361,3		
Tổng cộng		6.690,3		

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

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ Đại lộ Bình Dương. 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, hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, màu sắc nhẹ nhàng hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Được thiết kế 02 tầng hầm, 30 tầng nổi và 01 tầng kỹ thuật, bố trí các công năng như sau: Tầng hầm 1, tầng hầm 2 bố trí bãi đỗ xe và khu kỹ thuật. Tầng 1 bố trí khu thương mại dịch vụ, shophouse, khu nhà trẻ, sảnh đón và văn phòng Ban quản lý chung cư. Tầng 2 bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, shophouse và các căn hộ. Tầng 3 đến tầng 30 bố trí các căn hộ.

- 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: 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 phía Tây sang phía Đông.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đại lộ Bình Dương lộ giới 64m, khoảng lùi xây dựng 6m.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường giao thông quanh công trình có bề rộng 4m đến 5m.

+ Đường giao thông kết nối ra Đại lộ Bình Dương có bề rộng 7m.

- 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.



- 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 từ đó đầu nối ra hệ thống thoát nước trên tuyến đường Đại lộ Bình Dương.

- Phương án thoát nước:

+ Công thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí một bên đường. Sử dụng cống BTCT đường kính D500mm đến D600mm, các đoạn cống bằng đường dùng cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m, độ dốc cống tối thiểu 0,17%.

+ Hố ga thu nước được xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đầu 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: 387,77m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống nước hiện hữu trên tuyến đường Đại lộ Bình Dương.

- Mạng lưới cấp nước: Bố trí mạng lưới vòng kết hợp cụt dẫn đầu nối vào bể nước bố trí tầng hầm có dung tích 515,4m³ dùng cho sinh hoạt và bể nước có dung tích 408,5m³ phục vụ công tác PCCC. Sử dụng đường ống cấp nước uPVC có đường kính từ D60mm đến 100mm, độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước bố trí 03 trụ cứu hỏa ở các điểm thuận lợi cho việc cấp nước.

e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất: 1.746,18 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới điện 22kV trên đường Đại lộ Bình Dương. Sử dụng trạm biến có cấp điện 22/0.4kV công suất 1.600kVA và 400kVA.

- 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 đặt tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

- Mạng lưới hạ thế: Các tuyến cáp ngầm từ trạm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường 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 chiếu sáng. Trụ đèn theo tiêu chuẩn và bố trí một bên đường với khoảng cách 20÷25m.

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

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải: 341,4m³/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 được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được dẫn ra đầu nối trực tiếp vào tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D315mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m, độ dốc tối thiểu 0,33%.

- 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 phòng rác bố trí ở tầng hầm, 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 đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương. 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 đề 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.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt tỷ lệ 1/500 Chung cư Tân An (Tecco Luxury), được kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch.

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 1/2.000 - 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, 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 giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch cao độ nền, 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 và 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 vẽ thiết kế đô thị.

b. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo.

c. Đĩa CD lưu file hồ sơ đề 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 Tân An (Tecco Luxury) để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện.



2. 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 Tân An (Tecco Luxury).

3. 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.

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 dự án Chung cư Tân An (Tecco Luxury) vào Đại lộ Bình Dương đúng theo Công văn số 10511/BGTVT-KCHT ngày 20/10/2020 của Bộ Giao thông vận tải.

7. Thực hiện thỏa thuận đấu nối nước thải dự án Chung cư Tân An (Tecco Luxury) đúng theo văn bản số 29/CV-NTTA ngày 13/6/2020 của Chi nhánh nước thải Thuận An, Công ty Cổ phần nước - Môi trường Bình Dương.

8. Lập và triển khai dự án Chung cư Tân An (Tecco Luxury) theo đúng Công văn số 1570/UBND-KT ngày 03/4/2020 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành.

9. 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.

10. 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 Thuận Giao, Hưng Định, Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng công ty Tecco Miền Nam và Thủ trưởng các ngành có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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



CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Tâm