

Số: 2902/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 26 tháng 6 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết

#### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

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 18/6/2014;  
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 404/UBND-KT ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết;

Căn cứ Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 và số 7504/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Xét Báo cáo số 792/BC-QLDT ngày 26/6/2020 của Phòng Quản lý đô thị.

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết, với các nội dung như sau:

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

a. Vị trí: Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết thuộc phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Phía Đông Nam: Giáp đất dân.
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Nguyễn Văn Tiết và một phần đất dân.
- Phía Tây Nam: Giáp Trại giam Công an.
- Phía Đông Bắc: Giáp đất dân.





b. Tổng diện tích khu đất có diện tích là  $10.242,60\text{m}^2$ .

2. Mục tiêu và tính chất:

- Xây dựng khu ở cao tầng có chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ.

Xác lập hạ tầng kết nối với khu vực xung quanh, góp phần chỉnh trang thành phố Thuận An khang trang.

- 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 3.432 người.

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng  $\leq 57,11\%$ , trong đó, khối để chung cư  $\leq 57,0\%$ .

+ Mật độ xây dựng khối thấp  $\leq 35,0\%$ .

- Tầng cao công trình: 36 tầng nổi và 01 tầng hầm, trong đó, tầng nổi khối để 3 tầng, khối thấp 33 tầng và 01 tầng tum.

- Chiều cao công trình:  $\leq 135\text{m}$ .

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 13$  lần.

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

- Diện tích bãi đậu xe:  $20\text{m}^2$  chỗ để xe/  $100\text{m}^2$  diện tích sàn sử dụng căn hộ,  $25\text{m}^2$  chỗ để xe/  $100\text{m}^2$  diện tích sử dụng thương mại.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm  $\geq 20\%$ .

- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân, nhà trẻ  $15\text{m}^2/\text{trẻ}$ , 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:

+ Nước sinh hoạt:  $\geq 200$  lít/người/ngày đêm.

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

+ Nước tưới cây xanh: 3 lít/ $\text{m}^2$ .

+ Nước rửa đường: 0,5 lít/ $\text{m}^2$ ; rửa sân: 1,5 lít/ $\text{m}^2$ .

+ Chỉ tiêu nước phục vụ cho công cộng:  $\geq 2$  lít/ $\text{m}^2$  sàn.

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

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

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

+ Căn hộ: 5kW/hộ.

+ Công trình công cộng, dịch vụ: 30 W/ $\text{m}^2$  sàn.

+ Chiếu sáng đường phố: 3W/ $\text{m}^2$ .

+ Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: 3W/ $\text{m}^2$ .

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

- Rác thải 1,3 kg/người/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/ $100\text{m}^2$  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, đất giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đất thuộc hành lang an toàn đường bộ.

b. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	DÂN SỐ (người)	SỐ CĂN HỘ (căn)	TỶ LỆ (%)
I	Tổng diện tích khu đất	10.242,60			
II	Diện tích đất ngoài cơ cấu	38,20			
	Diện tích đất thuộc HLA/TĐB	38,20			
III	Diện tích đất trong cơ cấu	10.204,40			100,00
1	Đất xây dựng công trình	5.827,98	3.432	1.611	57,11
2	Đất cây xanh	2.040,88			20,00
3	Đất giao thông	2.335,54			22,89

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

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ đường Nguyễn Văn Tiết. 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, khối đế và khối tháp công trình có hình thức, màu sắc, khối tích hài hòa, tương đồng với nhau tạo nên một tổng thể thống nhất, tạo điểm nhấn cho trục đường Nguyễn Văn Tiết và khu vực. Kiến trúc mặt đứng công trình tiếp giáp phía Tây Nam lắp đặt cửa sổ bật, cánh mở tối đa 25 độ, chủ yếu lấy gió và ánh sáng.

- Giải pháp kiến trúc: Công trình được thiết kế 01 tầng hầm, 36 tầng nổi và 01 tầng tum thang, bố trí các công năng như sau: Tầng hầm bố trí khu đỗ xe và khu kỹ thuật; Khối đế 03 tầng gồm các khu chức năng: Khu đỗ xe, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ, sảnh, văn phòng, khu đỗ xe và các phòng kỹ thuật; Khối tháp 33 tầng gồm các căn hộ, hồ bơi, phòng kỹ thuật, gian lánh nạn và sân vườn để tạo nơi vui chơi cho người dân và tầng mảng xanh của công trình.

- Khu cây xanh vườn hoa khu quy hoạch bố trí hài hòa với khu vực xung quanh, với sân vườn bố trí xung quanh công trình. Không gian cảnh quan được thiết kế với các chức năng như sân chơi cho trẻ em, khu tập thể thao ngoài trời và các không gian sinh hoạt mở để dân cư trong tòa nhà tổ chức sự kiện, giao lưu.

#### 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 hướng Đông Nam về hướng Tây Bắc.



## b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Nguyễn Văn Tiết lộ giới 24m (4m-16m-4m).

- Giao thông nội bộ: Mặt đường rộng từ 4 m đến 7m. Đoạn đầu nối ra đường Nguyễn Văn Tiết mặt đường rộng 10m.

- Bán kính đường cong tại các nút giao được thiết kế theo qui định, đảm bảo tầm nhìn khi các phương tiện lưu thông.

- 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.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc gạch terrazzo.

## 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 thoát hệ thống thoát nước mưa trên đường Nguyễn Văn Tiết.

- Phương án thoát nước:

+ Mương thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí một bên đường. Sử dụng mương BTCT B500mm, các đoạn băng đường dùng cống BTCT chịu lực D600mm, độ sâu chôn cống băng đường tối thiểu là 0,7m. Độ dốc mương, cống tối thiểu 0,3%.

+ 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: 1.551m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Cấp từ hệ thống đường ống nước hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Văn Tiết.

- Mạng lưới cấp nước: Để đảm bảo tính liên tục cung cấp nước cho các thiết bị dùng nước bố trí ống cấp nước D150mm dẫn đầu nối vào bể nước bố trí tầng hầm có dung tích 1.163m<sup>3</sup> để đưa vào hệ thống chung. Bể nước dự trữ phục vụ công tác PCCC 500m<sup>3</sup>.

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

## e. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất: 7.645,34 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được cấp từ lưới điện 22kV trên đường Nguyễn Văn Tiết. Sử dụng các máy biến áp 22/0,4kV có tổng công suất 7.750 kVA 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 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. Cấp nguồn trong ống uPVC đi ngầm.

+ Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép tráng kẽm STK cao 7÷12m, cần đèn 1,7m, sử dụng đèn chiếu sáng led. Trụ đèn bố trí một bên đường khoảng cách trung bình 25÷30m.

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

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là: 1.590 m<sup>3</sup>/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 tự hoại và bể tách mỡ, sau đó được bơm ra tuyến công thoát nước thải hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Tiết và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Công thoát nước thải sử dụng ống HPDE đường kính D315mm. Độ sâu chôn công tối thiểu 0,7m, độ dốc công tối thiểu 0,5%.

- 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 đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường Nguyễn Văn Tiết. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống công 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.

7. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết, được đính 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 đánh giá hiện trạng 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 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 san 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 và quản lý chất thải rắn, 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 kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Thiết kế đô thị - Phương án kiến trúc.

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 Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết 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 Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết.

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. 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 Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết theo đúng Công văn số 404/UBND-KT ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành.

6. 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.

7. 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 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, Thủ trưởng các ngành có liên quan, Chủ tịch UBND phường Lái Thiêu và Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Sở Xây dựng,
- Sở TN&MT;
- Như điều 3;
- Lưu VT



**Nguyễn Thanh Tâm**

AN T. GI. H. A.