Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
01-07-2024 14:54:20 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số :1901/QĐ-UBND	*Bình Dương, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 ngày 01/01/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thi và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Xét Tờ trình số 1813/ SXD-QHKT ngày 11/06/2024 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 205/TB-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 63 - khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; với các nội dung sau:

1. Vị trí và giới hạn khu đất, diện tích và quy mô:

- Vị trí và giới hạn khu đất: Khu đất lập quy hoạch tại Lô A4 - Khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố

Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

+ Phía Đông: giáp đường Duy Tân (đường XT1B) và giáp đất cây xanh;

+ Phía Tây: giáp đường Lê Hoàn (đường DT4B);

+ Phía Nam: giáp đường Chu Văn An (đường VX2);

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Thị Định (đường AD2) và khu kỹ thuật.

- Diện tích lập quy hoạch: 13.095 m^2.

- Số lượng dân số: khoảng 3.926 người.

2. Mục tiêu và tính chất

a. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung (Quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/5000 Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương).

- Xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn của các khu chức năng và đấu nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh.

- Công trình chung cư là điểm nhấn của tỉnh với kiến trúc hiện đại, phù hợp mỹ quan, công năng và cảnh quan xung quanh.

- Tạo một khu nhà ở chung cư kết hợp với dịch vụ, thương mại đảm bảo các tiêu chuẩn về nhà ở, đáp ứng tốt nhu cầu ở và điều kiện sinh sống của người dân. Đảm bảo đúng định hướng phát triển của khu vực.

b. Tính chất: Là nhà chung cư hỗn hợp.

3. Chỉ tiêu quy hoạch:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng thuần khối đế: ≤ 69,2 %.

- Mật độ xây dựng thuần khối tháp: ≤ 44,2 %.

- Tỷ lệ đất cây xanh: ≥ 20 %.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 30 tầng.

- Chiều cao xây dựng tối đa: ≤ 150 m.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 12,62 lần.

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cơ bản:

- Cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người-ngđ.

- Cấp nước cho công trình thương mại dịch vụ: 2 lít/m^2 sàn/ngàyđêm.

- Nước tưới cây xanh: 3 lít/m^2/ngày đêm.

- Nước PCCC: 30 lít/s/đám cháy.

- Cấp điện sinh hoạt: 800 W/người.

- Phụ tải điện cho công cộng, thương mại dịch vụ bằng 40% phụ tải điện sinh hoạt.

- Điện dự phòng, tổn thất: 20% điện sinh hoạt và chiếu sáng.

- Thông tin liên lạc: Số thuê bao bình quân trên số dân: 01 thuê bao/căn hộ.

- Phủ sóng băng rộng di động: 100 % dân cư.

- Dịch vụ: 01 thuê bao/ 100 m^2.sàn.

- Dự phòng thuê bao: 15% tổng nhu cầu.

- Tỷ lệ xử lý nước thải: 100% lượng nước cấp cần xử lý.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn sinh hoạt: ≥ 1,3 kg/người/ngày.

- Chất thải rắn công cộng: 10% chất thải rắn sinh hoạt.

- Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

4. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

a. Cơ cấu tổ chức không gian

- Tổng thể Chung cư A4 bao gồm 3 tầng hầm, 2 tầng đế và 28 tầng tháp (chia làm 2 block công trình chung khối đế). Định hướng bố trí không gian dịch vụ thương mại, văn phòng kết hợp với ở, công trình tổ chức hình khối kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho toàn khu, bao gồm các chức năng như sau:

+ Tầng hầm: 3 tầng hầm đỗ xe và các khu kỹ thuật,…

+ Tầng 1: Sảnh chính, thương mại- dịch vụ, bảo vệ, kỹ thuật,...

+ Tầng 2: Văn phòng, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, bể bơi,…

+ Tầng 3-30: Căn hộ ở (Cầu nối kết nối 2 block công trình ở tầng 20).

+ Tầng mái: Phòng kỹ thuật thang máy.

- Đất xây dựng công trình: 7.498,5m²; chiếm 57,26% tổng diện tích khu đất.

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế: 4.035,0m²; chiếm 30,81% tổng diện tích đất, được bố trí theo hình thức tập trung trước và sau công trình tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực và đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người dân trong dự án.

- Đất giao thông, sân bãi: diện tích 1.561,5m², chiếm 11,93% tổng diện tích đất, chủ yếu là 3 lối lưu thông tiếp cận phía trước 3 mặt tiền của công trình, tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu đi lại và tạo cảnh quan khu vực và 1 đường nội bộ sau công trình tiếp cận xuống tầng hầm. Ngoài ra, còn đảm bảo các tiêu chuẩn quy chuẩn về đường Phòng cháy chữa cháy cho công trình.

b. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng chức năng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất xây dựng công trình	7.498,5	57,26
2	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	4.035,0	30,81
3	Đất giao thông - sân bãi	1.561,5	11,93
	Tổng cộng	**13.095,0**	**100,0**

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Stt	Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	Thông số dự án	Đơn vị
1	Tổng diện tích khu đất	13.095,00	m²
2	Chỉ tiêu quy hoạch cơ bản		
2.1	Mật độ xây dựng khối đế	57,26	%
2.2	Mật độ xây dựng khối tháp	43,99	
2.3	Hệ số sử dụng đất	12,62	lần

2.4	Chiều cao công trình trên mặt đất	126,35	m
	+ Tầng hầm	-11,85	
	+ *Tầng đế*	*13,20*	
	+ *Tầng tháp*	*112,70*	
2.5	Tầng cao (tầng nổi)	30	Tầng
	+ *Khối tầng hầm*	*3*	
	+ *Khối đế*	*2*	
	+ *Khối tháp (không bao gồm tầng kỹ thuật, mái)*	*28*	
2.6	Tỷ lệ diện tích đất cây xanh sử dụng hạn chế	30,81	%
2.7	Diện tích đất cây xanh sử dụng hạn chế/người	1,03	m²/người
2.8	Dân số	3.926	người
2.9	Số căn hộ	1.622	Căn hộ
3	Quy mô xây dựng dự kiến		
3.1	Diện tích xây dựng		
	+ *Diện tích xây dựng hầm (Kỹ thuật, đỗ xe)*	*10.799,40*	m²
	+ *Diện tích xây dựng khối đế*	*7.498,50*	
	+ *Diện tích xây dựng khối tháp*	*5.760,20*	
3.2	Tổng diện tích sàn xây dựng	197.630,40	
	+ *Khối tầng hầm (Kỹ thuật, đỗ xe)*	*32.398,20*	m²
	+ *Khối đế (Văn phòng+Thương mại, sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ,...); cầu nối*	*14.187,60*	
	+ *Khối tháp*	*151.044,60*	
3.3	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (không bao gồm hầm)	165.232,20	m²
3.4	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	112.087,62	m²

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: gồm các trục đường xung quanh khu đất lập quy hoạch.

- Giao thông đối nội: các đường nội bộ được bố trí thuận lợi cho việc đi lại, đảm bảo yêu cầu phục vụ phòng cháy chữa cháy, cứu thương,...

Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi xây dựng

STT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều rộng (m)					CGĐĐ (m)	
			Vỉa hè trái	Lòng đường	Dãy phân cách	Vỉa hè phải	Lộ giới	Trái	Phải
A	**Giao thông đối ngoại**								
1	Đường Chu Văn An (VX1)	11-11	3,0	15+7,5	1,50	7,00	34,00	17,00	17,00
2	Đường Duy Tân (XT1B)	5B-5B	7,0	10,5x2	3,50	7,00	38,50	19,25	19,25
3	Đường Lê Hoàn (DT 4B)	2-2	8,0	11,25x2	12,00	8,00	50,50	25,25	25,25

4	Đường Nguyễn Thị Định (AD2)	7-7	7,0	15,00	0,00	7,00	29,00	14,50	14,50
B	**Giao thông nội bộ**								
5	Đường Số 1		0,0	3,50	0.00	0.00	3,50	-	-
6	Đường Số 2,3,4		0,0	3,00	0.00	0.00	3,00	-	-

b. Quy hoạch san nền:

- San nền tuân theo quy hoạch chi tiết và cao độ hiện trạng khu vực xây dựng.

- Cao độ thiết kế của khu đất được thiết kế bám sát cao độ của 4 tuyến đường hiện hữu xung quanh khu đất, vì các tuyến đường này đã hình thành và hoàn thiện, các vị trí giáp ranh sẽ được vuốt nối chuyển tiếp.

- Cao độ thiết kế san nền tại chân công trình chính khoảng 32,9m. Từ khu vực bố trí công trình chính tạo 3 hướng dốc về phía Tây Bắc, phía Đông Bắc và phía Đông Nam.

- Công trình có tầng hầm nên đất đào dư sẽ được vận chuyển ra khỏi khu quy hoạch bằng xe chuyên dụng.

c. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các trục đường, gom vào tuyến chính sau đó thoát ra tuyến cống tròn BTCT hiện hữu trên các đường tiếp giáp xung quanh tại 4 vị trí đấu nối.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

- Dùng các cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D400 - D600mm để thu gom và thoát nước mưa.

d. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu D150 trên đường Chu Văn An (VX1) phía Nam giáp ranh Dự án.

- Lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến khoảng 1.221m^3/ngày đêm. Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, bố trí tuyến ống có đường kính ống D110 dẫn đến Bể chứa nước công trình.

- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính ≥D125 đảm khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa ≤ 150m.

e. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát nước thải của khu quy hoạch khoảng 1.049,1m^3/ngàyđêm.

- Nước thải được thu gom sẽ được xử lý cục bộ tại công trình sau đó thoát vào tuyến cống thoát nước thải chung của đô thị qua tuyến cống D400 hiện hữu trên đường Chu Văn An (VX1) ở phía Nam giáp ranh khu quy hoạch, Nước thải của đô thị được dẫn về trạm chung chuyển để đưa về trạm xử lý chung của thành phố Thủ Dầu Một.

f. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: đấu nối vào lưới điện trung thế 22kV của khu vực.

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực khoảng 9.250 kVA.

- Lưới điện:

+ Tuyến cáp trung thế 22kV: thiết kế 2 tuyến cáp trung thế đi ngầm từ vị trí đấu nối (máy cắt RMU hiện hữu tiếp giáp dự án) vào 2 trạm biến áp được đặt trong phòng điện tại tầng 1 của chung cư (Trạm biến áp số 1 - 22/0,4KV -T(2x800+2x1600)KVA. Trạm

biến áp số 2 - 22/0,4KV -T(2x800+1x1600+1x1250)KVA).

+ Tuyến cáp trung thế được đi ngầm và luồn trong ống nhựa xoắn HDPE D195/150mm. Đoạn đi qua đường được luồn trong ống thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

+ Chiếu sáng đường phố dùng đèn LED có hiệu suất phát quang cao, tiết kiệm năng lượng. Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ trạm biến áp trong khu vực.

g. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu: 1.930 thuê bao. Nguồn cung cấp viễn thông thụ động cho khu vực được đấu nối từ tuyến cáp quang hiện hữu trên đường Duy Tân (đường XT1B) phía Đông của khu quy hoạch.

- Hệ thống cống, bể cáp được thiết kế đi ngầm.

h. Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn dự kiến là 5.614,2 kg/ngày.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%. Việc thu gom và vận chuyển rác từ dự án đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

i. Giải pháp bảo vệ môi trường: Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

6. Thành phần hồ sơ quy hoạch: theo Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Điều 2. Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – CTCP có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật do có thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Liên hệ Uỷ ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một để thực hiện công bố, công khai quy hoạch theo quy định hiện hành sau khi quy hoạch được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này và việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng theo quy định.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một; Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – CTCP và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký ./.

Nơi nhận:
- CT & các PCT
- Như Điều 3;
- LĐVP,Km,TH;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh