

Số: 2175/QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 24 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia
Khải xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Quy hoạch
ngày 24 tháng 11 năm 2017; 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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và
Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã
hội;

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 các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy
hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ
Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ
thuật;



Căn cứ Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thị xã Bến Cát đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Bến Cát;

Căn cứ Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 3991/SXD-QHKT ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Xét Tờ trình số 236/TTr-QLĐT ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải (gọi tắt là Công ty Gia Khải).

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phú Gia Hòa.

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

- Khu nhà ở Gia Khải thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, có tứ cận tiếp giáp:

+ Phía Bắc: giáp đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A).

+ Phía Nam: giáp đất dân.

+ Phía Đông: giáp đất dân.

+ Phía Tây: giáp đất dân.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: khoảng 23.106,8m² (Căn cứ Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2020, hệ tọa độ VN2000, tờ số 19 (232559-2) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương ký ngày 24/11/2020).

5. Tính chất khu quy hoạch: là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu

cầu về nhà ở trên địa bàn thị xã Bến Cát và khu vực lân cận.

6. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật

a) Dân số khu vực quy hoạch: khoảng 576 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất: đất ở $\geq 19,42\text{m}^2/\text{người}$; đất giáo dục (*mầm non*) 50 cháu/1.000 người và $12\text{m}^2/\text{cháu}$; đất cây xanh $\geq 1,0\text{m}^2/\text{người}$; đất giao thông $\geq 12\text{m}^2/\text{người}$.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: cấp nước sinh hoạt ≥ 150 lít/người/ngày đêm; thoát nước thải sinh hoạt 100% lưu lượng nước cấp; cấp điện sinh hoạt $\geq 1.500\text{KWh}/\text{người}/\text{ngày.năm}$; Rác thải $\leq 01\text{kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$; thông tin liên lạc ≥ 25 thuê bao/100 dân.

7. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở thương mại (*nhà ở liền kề*): tổng diện tích khoảng $11.185,1\text{m}^2$, chiếm 49,03% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất ở xã hội: Khu nhà ở Gia Khải có quy mô khoảng $23.106,8\text{m}^2$, do đó theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đất giáo dục: tổng diện tích khoảng $434,1\text{m}^2$ chiếm 1,90% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất giao thông: tổng diện tích khoảng $8.429,5\text{m}^2$ chiếm 36,95% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh: tổng diện tích khoảng $707,3\text{m}^2$ chiếm 3,10% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất cây xanh cách ly: tổng diện tích khoảng $879,8\text{m}^2$ chiếm 3,86% diện tích khu vực quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích khoảng $1.176,7\text{m}^2$ chiếm 5,16% diện tích khu vực quy hoạch; trong đó, bao gồm khoảng $1.059,4\text{m}^2$ đất hành lang kỹ thuật sau nhà, $92,3\text{m}^2$ đất xây dựng trạm xử lý nước thải, $21,0\text{m}^2$ đất xây dựng trạm điện, $4,0\text{m}^2$ đất đặt trụ ăng-ten.

Bảng 01: Bảng Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất Khu nhà ở Gia Khải

Stt	Loại đất	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số SĐĐ (lần)	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m^2)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)				
A	Đất hữu dụng	22.812,5			39,61				100
1	Đất ở (Nhà ở liền kề thương mại)	11.185,1	144,0	576,0	19,42	$\leq 3,5$	$\leq 100\%$	≤ 3	49,03

2	Đất giáo dục (Mầm non)	434,1				$\leq 1,2$	$\leq 40\%$	≤ 3	1,90
3	Đất cây xanh	707,3			1,23	$\leq 0,05$	$\leq 5\%$	1	3,10
4	Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)	879,8			1,53				3,86
5	Đất giao thông	8.429,5			14,64				36,95
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.176,7			2,04				5,16
6.1	Đất hành lang kỹ thuật	1.059,4							
6.2	Đất trạm xử lý nước thải	92,3				$\leq 0,8$	$\leq 80\%$	1	
6.3	Đất trạm điện	21,0							
6.4	Đất trụ ăng ten	4,0							
B	Đất HLAT đường bộ	294,3							
Tổng diện tích đất quy hoạch		23.106,8							

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch

8.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch

- Đầu nối trực tiếp từ tuyến đường Chính DT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) theo tuyến đường D1, để kết nối Khu nhà ở Gia Khải với khu vực xung quanh. Để tạo trục cảnh quan, trên các trục đường bố trí công trình nhà ở với thiết kế hiện đại, đồng bộ về kiến trúc và tầng cao xây dựng.

- Từ tuyến đường chính trên, tổ chức liên kết với đường KV05.42 và các trục đường nội bộ còn lại theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thông suốt. Công trình nhà ở, giáo dục, công viên cây xanh được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc và tầng cao xây dựng.

8.2. Các công trình công cộng của khu vực quy hoạch

- Công trình giáo dục: diện tích khoảng 434,1m², mật độ xây dựng $\leq 40\%$, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng, hệ số sử dụng đất $\leq 1,2$ lần, được bố trí ở khu vực trung tâm dự án (tiếp giáp với đường D2); đảm bảo về chỉ tiêu, bán kính phục vụ nhu cầu giáo dục và đào tạo của người dân trong khu vực.

- Công viên cây xanh: diện tích khoảng 707,3m², mật độ xây dựng $\leq 05\%$, được bố trí ở khu vực trung tâm (CX1, CX2, CX3) tiếp giáp đường D1. Hình thức tổ chức bao gồm các mảng xanh, công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng, góp phần tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho toàn khu; đồng thời, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân trong khu vực và chỉ tiêu cây xanh trong khu nhà ở. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách từ 08-10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

8.3. Các công trình nhà ở

Khu vực quy hoạch bố trí 04 lô đất nhà ở liền kề thương mại (LK1, LK2, LK3, LK4) - Quy mô 144 căn nhà. Trong đó, một số nội dung liên quan đến việc xây dựng như sau:

- Tầng cao xây dựng: ≤ 03 tầng.

- Mật độ xây dựng: tuân thủ quy định về mật độ xây dựng thuần đối với các lô đất xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$ lần.

- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

- Chỉ giới đường đỏ: trùng với lộ giới đường giao thông.

- Chỉ giới xây dựng: trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch								
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Hệ số SĐĐ (lần)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Tầng cao XD (tầng)
1	Nhà ở liền kề thương mại							
1.1	LK1	4.068,4	54	216	$\leq 3,5$	$\leq 100\%$	14.239,4	≤ 3
1.2	LK2	732,4	10	40	$\leq 3,5$	$\leq 100\%$	2.563,4	≤ 3
1.3	LK3	4.914,6	63	252	$\leq 3,5$	$\leq 100\%$	17.201,1	≤ 3
1.4	LK4	1.469,7	17	68	$\leq 3,5$	$\leq 100\%$	5.144,0	≤ 3
Tổng		11.185,1	144	576,0			39.147,9	

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới đường giao thông thiết kế tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Đường trục chính tốc độ thiết kế 40km/h, tải trọng trục thiết kế 100KN; các đường còn lại tốc độ thiết kế 20km/h, tải trọng trục thiết kế 100KN, bán kính bó vỉa $R \geq 8,0m$.

- Tổ chức an toàn giao thông: tại nút giao giữa các trục đường bố trí vạch sơn kẻ đường, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ, đèn tín hiệu giao thông để đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại vị trí góc ngã ba và ngã tư, các lô đất được thiết kế vạt góc đảm bảo tầm nhìn cho người dân khi tham gia giao thông.

- Mặt cắt ngang: chi tiết theo Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Kết cấu đường:

+ Mặt đường: thảm bê tông nhựa nóng.

+ Vỉa hè: lát bê tông xi măng, lát gạch terrazzo.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)			Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng	
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
I	Giao thông đối ngoại	145,0									
1	Đường Chính ĐT.08 (ĐH606/Lộ 7A)	60,5	1-1	42,0	5,0	32,0	5,0	-	-	-	-
2	Đường KV05.42 (QHPK)	84,5	5-5	17,0	4,5	8,0	4,5	8,5	8,5	8,5	8,5
II	Giao thông đối nội	535,5									
1	Đường D2	176,5	2-2	12,0	3,0	7,0	2,0	6,5	5,5	6,5-9,5	5,5
2	Đường D1	299,8	3-3	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
3	Đường N1	59,2	4-4	13,0-16,0	3,0	7,0	3,0-6,0	6,5	6,5-9,5	6,5	6,5-9,5

9.2. Quy hoạch san nền

- Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc tự nhiên theo hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam, cao độ chênh lệch không đáng kể. Cao độ tự nhiên thấp nhất là 23,62m ở phía Tây Nam, cao độ cao nhất là 24,55m nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

- Hướng dốc san nền chính theo hướng Đông sang Tây và Nam lên Bắc; đồng thời, áp dụng giải pháp thiết kế san nền đại trà cho toàn khu quy hoạch. Từng lô đất được giới hạn bởi các tuyến đường để đảm bảo việc thu gom nước thoát là nhanh nhất, giảm được khối lượng đào đắp và đảm bảo cao độ đầu nổi thoát nước mưa vào hố ga hiện trạng trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A).

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các trục đường trong khu nhà ở và được thu gom về tuyến cống chính trên đường D1. Sau đó, đầu nổi vào hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án. Đồng thời, tại đường KV05.42 bố trí tuyến cống chờ D800mm hai bên đường, không thu nước. Ngoài ra, tại vị trí phía Đông Bắc dự án có sự chênh cao giữa đất trong và ngoài ranh, do vậy bố trí hố thu nước dẫn về hệ thống thoát nước bên trong dự án nhằm hạn chế ứ đọng nước mưa cho khu vực.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát chính: từ Đông sang Tây, từ Nam lên Bắc.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính từ D500mm-D800mm với độ sâu chôn cống $\geq 0,5$ m, sử dụng cống chịu lực H10 đối với cống bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống chịu lực H30 đối với cống bố trí dưới lòng đường. Hố ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách trung bình là 30m.

9.4. Quy hoạch cấp nước sinh hoạt và An toàn phòng cháy chữa cháy

a) Cấp nước sinh hoạt

- Tổng lưu lượng: khoảng $130,03\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ khi không có cháy; khoảng $238,03\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ khi có cháy.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D168mm trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE có đường kính từ D63mm-D110mm, chiều sâu lớp đất đắp trên lưng ống $\geq 0,5\text{m}$.

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được lấy từ hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước. Lưu lượng nước chữa cháy $q_{cc} = 10\text{l/s}$ cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy.

- Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch là 05 trụ cứu hỏa, bố trí trên mạng vòng D110mm để đảm bảo cấp nước chữa cháy không bị gián đoạn; đường kính trụ cứu hỏa D150mm, được bố trí trên vỉa hè, cách mép đường không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ $\leq 120\text{m}$ (bán kính phục vụ mỗi trụ tương ứng $\leq 60\text{m}$).

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: khoảng $129,18\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Toàn bộ nước thải phát sinh từ khu nhà ở được thu gom xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải ở phía Tây Nam của dự án, tại đây nước thải được xử lý đạt chuẩn cột A theo Quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa và chia làm hai phần: hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể ba ngăn và hệ thống thu gom bên ngoài để thu gom nước thải sinh hoạt về trạm xử lý nước thải.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Cống thoát sử dụng loại cống HDPE có đường kính D300mm, được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Hố ga thu gom được đặt với khoảng cách từ 20m đến 30m tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

b) Vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch $\leq 01\text{ kg/người/ngày}$.

- Lượng rác thải: khoảng $0,58\text{tấn/ngày.đêm}$ với tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ. Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân đến khu xử

lý rác thải tập trung của khu vực. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

a) Hệ thống cấp điện

- Tổng công suất cấp điện: khoảng 724,14kVA.

- Nguồn cấp điện được kết nối từ tuyến trung thế hiện hữu 22kV đi nổi trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án, sau đó được ngầm hóa dưới lòng đường và vỉa hè đến các trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 400kVA đặt tại vị trí các công viên cây xanh thuộc khu nhà ở. Máy biến áp sử dụng loại siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện.

- Lưới điện phân phối trung thế:

+ Đầu nối với tuyến trung thế 22kV hiện hữu đi nổi trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A).

+ Đầu tư lưới điện trung thế đi ngầm đến các trạm biến áp, sử dụng 02 tuyến dây vận hành song song để đảm bảo độ tin cậy.

+ Sử dụng cáp CXV/DSTA/PVC-24kV được luồn trong ống HDPE xoắn.

- Lưới điện phân phối hạ thế:

+ Từ trạm biến áp đầu tư xây dựng từng tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà, nhóm trẻ, trạm xử lý trong khu quy hoạch, sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA-0,6/1kV.

+ Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống HDPE xoắn và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 04 đến 06 đồng hồ điện cung cấp cho 04 đến 06 nhà, bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

b) Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: từ trạm biến áp TBA2.

- Đèn chiếu sáng đường giao thông dùng loại bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, khoảng cách trung bình từ 30 đến 40m cho một trụ.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao: khoảng 166 thuê bao.

- Nguồn thông tin liên lạc: được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Bến Cát đi nổi trên tuyến đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A).

- Bố trí ống luồn cáp chờ trên đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) trong ranh dự án để phục vụ cho công tác đầu nối cáp ngầm đầu tư theo định hướng trong tương lai. Mạng lưới thông tin liên lạc sử dụng cáp quang được bố trí đi

ngâm trong hệ thống ống luồn, bể cấp do chủ đầu tư xây dựng theo hướng tuyến vạch sẵn, bố trí các bể cấp đảm bảo cung cấp cho nhóm nhà ở, mầm non và trạm xử lý nước thải.

- Bố trí phân đất kỹ thuật (*đất trụ ăng ten*) để phục vụ nhu cầu phát triển mạng lưới thông tin trong thời gian tới.

10. Đánh giá môi trường chiến lược: trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp đề hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Hạng mục công trình hạ tầng xã hội: nhà ở, giáo dục, công viên cây xanh,...

- Nguồn lực thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khai.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khai tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng

- Danh mục các công trình xây dựng liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Danh mục công trình xây dựng khác: nhà ở, giáo dục, công viên cây xanh,...

14. Danh mục hồ sơ trình phê duyệt kèm theo

- Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản đồ thu nhỏ (A3) in màu và văn bản pháp lý kèm theo.

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500); đính kèm các bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.



+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch cao độ nền. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước - PCCC. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ đánh giá tác động môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

1. Đối với Đơn vị tổ chức lập quy hoạch

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án và nội dung đã cam kết liên quan đến đầu tư hoàn chỉnh, bố trí sân tập luyện, dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời; quỹ đất cây xanh đảm bảo tính kết nối, mỹ quan khu vực.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường; thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định; thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định; triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải được đồng bộ và cùng cấp. Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (*hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...*) phải được cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối, có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý, năm theo quy định hiện hành. Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố, công khai.

- Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

- Ngoài ra, có trách nhiệm thực hiện nội dung liên quan theo Văn bản số 936/UBND-KT ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã về việc chấp thuận cho Công ty Gia Khải được đấu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở Gia Khải vào ĐH.606 (Lô 7A) và đầu tư tuyến đường KV05.42 đoạn qua dự án (*theo quy hoạch phân khu*).

2. Đối với Đơn vị tư vấn

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (*nếu có*), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Điền, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển

Địa ốc Gia Khải, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phú Gia Hòa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Thị ủy;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT/

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Ân