

Số: 109 /QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 25 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể
Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco
tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực
quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

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 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà
chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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;



Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng về ban hành sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình của Bộ Xây dựng;

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 (nay là thành phố Bến Cát) đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của Công ty Chế biến cây công nông nghiệp xuất khẩu Bình Dương, giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý tại phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát;

Căn cứ Công văn số 285/UBND-KT ngày 27 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 3598/UBND-KT ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 5341/UBND-KT ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về ý kiến kết luận của đồng chí Võ Văn Minh - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo dự thảo Đề án khai thác quỹ đất, tạo nguồn thu từ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giai đoạn năm 2024-2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1539/SXD-QHKT ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến phê duyệt hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco, tại phường Thới Hòa;

Xét Tờ trình số 29/TTr-QLĐT ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát.

3. Cơ quan được giao nhiệm vụ lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Bến Cát.

4. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc – Quy hoạch – Xây dựng An Lạc.

5. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

- Khu đất lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường H26;

+ Phía Nam: giáp đất dân cư;

+ Phía Tây: giáp đường Thới Hòa 52 (đường Phân khu vực 02.21).

+ Phía Đông: giáp đường Quốc lộ 13 và đất dân cư.

- Tổng diện tích lập đồ án quy hoạch: khoảng 2,35ha.

- Địa điểm: thửa đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 33 phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 01/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của Công ty Chế biến cây công nông nghiệp xuất khẩu Bình Dương, giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát).

6. Tính chất khu quy hoạch: là khu nhà chung cư hỗn hợp cao tầng được cụ thể hóa từ các định hướng quy hoạch trên địa bàn thành phố Bến Cát đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; có cơ sở hạ tầng hiện đại góp phần nâng cao chỉ tiêu phát triển đô thị, kinh tế xã hội và làm cơ sở tiếp tục triển khai thực hiện các bước có liên quan đến việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 285/UBND-KT ngày 27/01/2023, Công văn số 3598/UBND-KT ngày 18/7/2023 và Công văn số 5341/UBND-KT ngày 18/10/2023.

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

7.1. Dân số dự kiến: khoảng 3.554 người.

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản

Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư và Chỉ tiêu sử dụng đất đối với Ô đất có ký hiệu TH.3B – NNO15 thuộc hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phường Thới Hòa đến năm 2040 tại đơn vị ở 2.2 được Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát phê duyệt tại Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 17/5/2024; trong đó:

- Ô đất có ký hiệu TH.3B – NNO15 được quy định: mật độ xây dựng gộp $\leq 40\%$; hệ số sử dụng đất ≤ 7 lần; tầng cao xây dựng ≤ 30 tầng; dân số 4.730 người.

- Chỉ tiêu đề xuất áp dụng đối với khu đất:

+ Mật độ xây dựng thuần áp dụng đối với công trình chung cư: khối đế $\leq 31,22\%$; khối tháp $\leq 23,09\%$.

- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 6,77$ lần.
- + Tầng cao: ≤ 30 tầng (chưa bao gồm 02 tầng hầm).
- + Khoảng lùi xây dựng: áp dụng khoảng lùi xây dựng ≥ 06 m đối với khối tháp công trình chung cư; áp dụng khoảng lùi xây dựng ≥ 0 m đối với khối đế công trình chung cư.
- + Tỷ lệ cây xanh: $\geq 20\%$.
- + Chỗ đỗ xe: diện tích chỗ đỗ xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/ bãi đỗ xe) đảm bảo $\geq 25m^2$ cho 04 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn $20m^2$ cho $100m^2$ diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu $6m^2$ chỗ đỗ xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Đồng thời, đối với diện tích thương mại số chỗ đỗ ô tô cần đảm bảo $\geq 100m^2$ sàn sử dụng/01 chỗ.
- + Chỉ tiêu về giáo dục (mầm non): đảm bảo chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu là 50 cháu/1000 người, chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là $12m^2/01$ cháu.
- + Chỉ tiêu về diện tích sinh hoạt cộng đồng: $\geq 0,8m^2/\text{căn hộ}$.
- + Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư: $\geq 25m^2$.
- + Tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn $45m^2$ không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.
- + Đất xây dựng nhà ở xã hội: tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014, 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 (được sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ).

7.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước và phòng cháy chữa cháy:
 - + Nước cấp cho sinh hoạt: 200 l/người/ngày đêm;
 - + Nước cấp cho trường mầm non: 75 lít/cháu/ngày đêm;
 - + Nước cấp cho sinh hoạt cộng đồng: 2 lít/ m^2 sàn/ngày đêm;
 - + Nước cho thương mại, dịch vụ: 2 l/ m^2 sàn/ngày đêm.
 - + Nước tưới cây xanh: 3 lít/ m^2 /ngày đêm;
 - + Nước rửa đường: 0,4 lít/ m^2 /ngày đêm;
 - + Nước dự phòng, rò rỉ: 15% tổng nhu cầu dùng nước;
 - + Hệ số không điều hoà: $K_{ng} = 1,3$;
 - + Nước PCCC: 15 l/s/đám cháy.
 - + Số đám cháy xảy ra đồng thời: 1 đám cháy
- Tiêu chuẩn cấp điện, chiếu sáng:
 - + Điện cấp cho căn hộ: 1000 W/người;
 - + Điện cấp cho trường mầm non: 0,2 kW/cháu;

- + Điện cấp cho nhà sinh hoạt cộng đồng: 30 W/ m² sàn;
- + Điện cấp thương mại dịch vụ: 30 W/ m² sàn;
- + Điện cấp cho công cộng khác: 20 W/ m² sàn;
- + Điện cấp cho khu cây xanh: 0,5 W/ m²;
- + Điện cấp cho chiếu sáng giao thông: 1 W/ m²;
- + Điện dự phòng, tổn thất: 20% điện sinh hoạt và chiếu sáng;
- Tiêu chuẩn về viễn thông:
- + Căn hộ: 01 thuê bao/căn hộ;
- + Công trình trường mầm non: 01 thuê bao/100m² sàn;
- + Công trình khu sinh hoạt cộng đồng: 01 thuê bao/100m² sàn;
- + Công trình khu thương mại dịch vụ: 01 thuê bao/300 m² sàn;
- Tiêu chuẩn về thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:
- + Chỉ tiêu phát sinh chất thải rắn sinh hoạt: 1 kg/người – ngày;
- + Chỉ tiêu chất thải rắn từ công trình thương mại, dịch vụ: 10% chất thải rắn sinh hoạt;
- + Chỉ tiêu thu gom và xử lý: 100%.

8. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 23.509,8 m². Các chức năng sử dụng đất bao gồm:

- Đất nhà chung cư hỗn hợp: diện tích 20.377,8 m². Trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình chung cư: diện tích khoảng 6.361,4 m² chiếm tỷ lệ 31,22 % tổng diện tích đất nhà chung cư hỗn hợp (*Diện tích phần đất xây dựng khối công trình chung cư*).
 - + Đất trồng cây xanh: diện tích khoảng 5.207,7 m², chiếm tỷ lệ 25,56% tổng diện tích đất nhà chung cư hỗn hợp. Bố trí đất dành cho cây xanh, phân bố xung quanh công trình nhằm tạo cảnh quan.
 - + Đất đường nội bộ, sân bãi: diện tích khoảng 8.808,7 m², chiếm tỷ lệ 43,23% tổng diện tích đất nhà chung cư hỗn hợp.
- Đất đường giao thông và hành lang an toàn đường bộ: diện tích khoảng 3.132,0 m².

Bảng 01: Thống kê sử dụng đất khu vực quy hoạch

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Tầng cao	Chiều cao tối đa (m)	Hệ số sdd tối đa	MĐXD tối đa (%)
A	Diện tích đất trong cơ cấu (đất phù hợp quy hoạch)	20.377,8						
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	20.377,8	100,00	3.554	30	120	6,77	31,22

1.1	Đất xây dựng công trình chung cư	6.361,4	31,22					
1.2	Đất trồng cây xanh (tối thiểu)	5.207,7	25,56					
1.3	Đất lối đi nội bộ, sân bãi	8.808,7	43,23					
B	Diện tích đất ngoài cơ cấu	3.132,0						
	Đất đường giao thông + HLATĐB	3.132,0						
C	Tổng diện tích khu đất	23.509,8						
	Các tiện ích trong công trình		Chỉ tiêu					
	Diện tích để xe	29.133,60	$\geq 20\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn căn hộ $\geq 25\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn thương mại					
	Diện tích nhà trẻ	2.423,41	$\geq 12\text{m}^2/\text{chỗ}$, 50 chỗ/1.000 dân					
	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	3.021,29	$\geq 0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$					
	Diện tích Thương mại dịch vụ	4.320,07						

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

9.1. Tổ chức không gian cảnh quan

- Trên cơ sở đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, việc bố trí quy hoạch mặt bằng phải vừa đảm bảo yếu tố mỹ quan, kinh tế vừa mang tính kỹ thuật, vừa thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như kết nối với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường.

- Các công trình chính gồm 03 khối nhà chung cư, bố trí các chức năng cơ bản như: bãi xe, thương mại dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, khu tiện ích, căn hộ chung cư. Khoảng cách giữa các khối công trình đảm bảo $\geq 25\text{m}$, các ranh đất $\geq 6\text{m}$, đảm bảo thông thoáng cho cả 4 mặt công trình.

- Cây xanh bố trí xung quanh khu đất và các vị trí phân luồng giao thông đảm nhận các chức năng: tạo mảng xanh cho công trình, tạo cảnh quan cho công trình đồng thời tạo khoảng cách ly giữa đường giao thông nội bộ với công trình, tường rào công trình, đảm bảo an toàn giao thông.

- Các khu vực lối lên xuống hầm bố trí ở vị trí thuận lợi tiếp cận, đảm bảo an toàn giao thông. Các khu kỹ thuật cần bố trí đảm bảo khoảng cách ly, mỹ quan khu vực.

9.2. Giải pháp kiến trúc

- Đối với công trình chung cư hỗn hợp: là công trình chính của khu vực quy hoạch, được tổ chức với hình thức kiến trúc hiện đại tạo được điểm nhấn; trong đó, một số nội dung cơ bản gồm:

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 30 tầng.

- + Chiều cao xây dựng: ≤ 120 m.
- + Cốt sàn tầng 01: từ +0,45m đến + 1,5m (so với cốt sân).
- + Cốt trần tầng 01 (cốt sàn tầng 02): từ +4,45m đến +7,5 m (so với cốt sàn tầng 01).

- Đối với không gian ngầm: để phát huy hiệu quả về sử dụng đất, khu vực quy hoạch đề xuất một số giải pháp sử dụng không gian ngầm với diện tích xây dựng $\leq 20.377,8$ m²; số lượng tầng hầm: ≤ 02 tầng.

Bảng 02: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

TT	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tỷ lệ %	Số sàn xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
A	Diện tích khu đất	23.509,80	m ²			
B	Diện tích phù hợp quy hoạch	20.377,80	m ²	100,00		
C	Quy mô dân số khoảng	3.554	người			
D	Quy mô căn hộ khoảng	1.400	căn			
E	Hệ số sử dụng đất tối đa	6,77	lần			
F	Tầng cao tối đa	30	tầng			
1	Khối đế	2	tầng			
2	Khối tháp	28	tầng			
3	Hầm	2	tầng			
G	Mật độ xây dựng tối đa	31,22	%			
1	Khối đế	31,22	%			
2	Khối tháp	23,09	%			
3	Hầm	89,35	%			
H	Chiều cao tối đa	120	m			
1	Khối đế	10	m			
2	Khối đế + tháp	120	m			
I	Công trình chính	6.361,40	m ²	31,22		180.879,80
1	Khối đế	6.361,40	m ²		2	12.722,80
2	Khối tháp	4.705,00	m ²		28	131.740,00
3	Hầm	18.208,50	m ²		2	36.417,00
J	Tổng diện tích sàn xây dựng không kể hầm	144.462,80	m ²			
K	Tổng diện tích sàn xây dựng kể cả hầm	180.879,80	m ²			
L	Tổng diện tích thông thủy các căn hộ	88.861,36	m ²			
M	Tổng diện tích để xe	29.133,60	m ²	$\geq 20\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn căn hộ $\geq 25\text{m}^2/100\text{m}^2$ sàn thương mại		
N	Tổng diện tích nhà trẻ	2.423,41	m ²	$\geq 12\text{m}^2/\text{chỗ}$, 50 chỗ/1.000 dân		
O	Tổng diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	3.021,29	m ²	$\geq 0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$		
P	Tổng diện tích thương mại dịch vụ	4.320,07	m ²			

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Quy hoạch giao thông

- Có 03 lối tiếp cận vào khu đất quy hoạch bao gồm: đường Quốc lộ 13, đường H26 và đường Thới Hòa 52 (đường Phân khu vực 02.21). Từ đây, tổ chức các lối đi nội bộ tạo thành trục ngang và trục dọc để tiếp cận với các khối công trình chính và tuân thủ theo quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông nội bộ trên nguyên tắc đảm bảo khả năng tiếp cận, đảm bảo an toàn giao thông và phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường trong khu vực quy hoạch được quản lý theo mặt cắt cụ thể. Kết cấu cơ bản gồm: Mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch terazzo.

- Các tuyến đường giao thông đối ngoại, giao thông đối nội khu vực quy hoạch tuân thủ theo Bảng thống kê các tuyến đường giao thông.

Bảng 03: Thống kê các tuyến đường giao thông đối ngoại										
Stt	Tên đường	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang (m)			Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng	
			Via hè trái (m)	Lòng đường (m)	Via hè phải (m)		Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
1	Đường Quốc lộ 13	1--1	7,25	49,5	7,25	62,00	31,00	31,00	31,00	31,00
2	Đường H26	2--2	5,00	15,00	5,00	25,00	12,50	12,50	12,50	12,50
3	Đường Thới Hòa 52	3--3	4,00	7,00	4,00	15,00	7,50	7,50	7,50	7,50

Bảng 04: Thống kê các tuyến đường giao thông đối nội							
Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Quy mô mặt cắt ngang (m)			Bề rộng (m)
				Hè trái (m)	Lòng đường (m)	Hè phải (m)	
1	Đường số 1	4--4	161,34	5,00	8,00	3,00	16,00
2	Đường số 2	5--5	101,68	3,00	8,00	3,00	14,00
3	Đường nội bộ	6--6	-	-	6,00	-	6,00

10.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng với hướng dốc tự nhiên từ Bắc xuống Nam. Cao độ nền tự nhiên biến thiên từ +11,95 đến +15,62m.

- Khu vực quy hoạch thực hiện giải pháp tổ chức san nền dựa trên tài liệu khảo sát địa hình đồng thời tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn.

- Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật đất được thực hiện trên cơ sở đảm bảo khối lượng đào đắp và đảm bảo độ sâu chôn cống thoát nước là nhỏ nhất.

10.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: nước mưa trong khu quy hoạch sau khi thông qua hệ thống cống thu gom được tổ chức thoát vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường Quốc lộ 13 tại 02 vị trí.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước dựa vào địa hình san nền.

- Cổng thoát nước sử dụng loại cổng tròn bê tông cốt thép với đường kính D500, D600. Cổng băng đường sử dụng cổng H30. Độ sâu chôn cổng tối thiểu 0,5m đối với cổng đặt trên vỉa hè hoặc dưới các dải cây xanh và 0,7m đối với các tuyến cổng băng đường. Khoảng cách trung bình giữa các giếng thu nước khoảng 20-30m. Bố trí giếng thăm tại các vị trí đối hướng và tại các vị trí đầu nổi. Giếng thu, giếng thăm bằng bê tông cốt thép.

10.4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước tính toán khoảng 1.293,40 m³/ngày.đêm. Nguồn cấp nước chính được đầu nối từ đường ống cấp nước hiện hữu trên đường Quốc lộ 13 thông qua 2 vị trí kết nối.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: tổ chức thiết kế hệ thống ống cấp nước trên đường H26 và đường Thới Hòa 52 đi qua dự án để phục phục cho công trình và người dân sống dọc 2 bên đường. Đối với công trình chung cư của khu quy hoạch thiết kế 02 vị trí ống chờ để đầu nối cấp nước. Từ vị trí đầu nối, nước được dẫn vào bể nước đặt ở tầng hầm sau đó theo hệ thống bơm dẫn lên bể nước mái, từ bể nước mái cung cấp cho các căn hộ và các nhu cầu dùng nước khác.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: tổng lượng nước cấp cho chữa cháy khoảng 162 m³/ngày.đêm. Hệ thống trực tiếp nước chữa cháy được bố trí theo hệ thống cấp nước. Toàn khu bố trí 03 trụ cứu hỏa đường kính D150mm để chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không quá 120m.

10.5. Quy hoạch thoát nước thải – vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán khoảng 953,9 m³/ngày.đêm. Nước thải trong từng căn hộ và các công trình được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải đặt dưới tầng hầm của dự án. Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn theo quy chuẩn thải sẽ được tổ chức kết nối với hệ thống cống thoát nước của khu vực trên đường Quốc lộ 13.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải tách biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các khu vệ sinh trong các căn hộ được thu gom bằng đường ống riêng sau đó sẽ dẫn về trạm xử lý đặt trong khu quy hoạch để xử lý.

- Sử dụng cống HDPE có đường kính D300 cho hệ thống thoát nước thải. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,7m, đối với cống đặt dưới lòng đường là 1,0m.

- Trạm xử lý nước thải: bố trí tại tầng hầm chung cư với công suất khoảng 1.150 m³/ngày.đêm. Xây dựng kín, xử lý mùi bằng biện pháp tháp ngăn mùi để đẩy mùi lên đỉnh mái.

b. Vệ sinh môi trường

- Lượng rác thải tính toán khoảng 3.909,4kg/ngày.đêm. Tỷ lệ thu gom đạt 100%.



- Việc thu gom được thực hiện từ các khối chung cư trong đó sẽ được thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bổ phù hợp tại các vị trí thuận lợi và đảm bảo bán kính phục vụ. Rác thải sau đó được vận chuyển về trạm xử lý rác thải chung của khu vực.

10.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

a. Cấp điện

- Nguồn cấp điện khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến dây trung thế 22kV hiện hữu dọc theo đường Quốc lộ 13 và đường H26 thông qua 2 vị trí đấu nối. Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 5.090,28 kVA.

- Mạng lưới điện:

+ Trạm biến áp: bố trí 3 trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch. Trạm biến áp số 1 và số 2 có công suất mỗi trạm là 2500kVA (*mỗi trạm 2 máy 1250kVA*) cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt, tổng công suất 2 trạm là 5000kVA. Trạm biến áp số 3 có công suất là 1600kVA gồm 2 máy 800kVA cấp điện cho công cộng (*chiếu sáng, trường mầm non, khu sinh hoạt cộng đồng, bơm nước, thang máy...*).

+ Hệ thống cấp điện cho khu quy hoạch được thiết kế mới hoàn toàn. Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế đi ngầm. Tại các điểm rẽ hướng tuyến, đấu nối cấp điện được bố trí trong hố ga điện.

+ Từ tuyến dây trung thế hiện hữu trên đường quốc lộ 13 kéo tuyến dây trung thế 22kV đi ngầm tới trạm biến áp số 1 và số 3 đặt trong khu quy hoạch. Từ tuyến dây trung thế hiện hữu trên đường H26 kéo tuyến dây trung thế 22kV đi ngầm tới trạm biến áp số 2. Hạ ngầm tuyến dây trung thế hiện hữu trên đường H26 và đường Thới Hòa 52 đoạn đi qua khu quy hoạch.

b. Chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp xây mới.

- Từ vị trí trạm biến áp 22/0,4kv, tổ chức tuyến dây hạ thế đi ngầm đến tủ điện chiếu sáng đặt bên cạnh trạm biến áp. Bố trí 2 tủ điều khiển chiếu sáng cho khu vực quy hoạch.

- Dây dẫn hạ thế kéo từ trạm biến áp đến tủ điều khiển chiếu sáng sử dụng cáp đồng cách điện Cu/XLPE/uPVC luồn trong ống nhựa xoắn HDPE.

- Đèn sử dụng đèn LED chiếu sáng cho dự án.

- Trụ đèn sử dụng trụ sắt tráng kẽm STK cao 7m, cần đèn vươn xa 1,7m, khoảng cách trung bình khoảng 20m-30m

- Bố trí chiếu sáng cho tuyến đường H26 và đường Thới Hòa 52 đoạn đi qua khu quy hoạch.

10.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp được kết nối từ tuyến cáp hiện hữu trên Quốc lộ 13 dẫn đến tủ cáp phân phối chính của khu quy hoạch. Tổng dung lượng khoảng 1.614 thuê bao.

- Giải pháp thiết kế cơ bản gồm:
 - + Hạ ngầm các tuyến viễn thông trên đường H26 và đường Thới Hòa 52 đoạn đi qua khu quy hoạch.
 - + Từ vị trí đầu nối kéo tuyến cáp viễn thông tới tủ cáp chính đặt trong khu quy hoạch. Xây dựng tuyến viễn thông đi ngầm (ống luồng cáp + hố ga cáp) trong khu vực. Ống luồng cáp sử dụng ống PVC. Dung lượng tuyến cống bê từ tủ cáp chính: từ 2-4 ống (mỗi bên), dung lượng nhánh 2 ống đi trên hè đường.
 - + Các bể cáp sử dụng bể đổ bê tông loại từ 1-3 nắp đan bê tông (nắp gang), 1-2 lớp ống.
 - + Quy hoạch các cột ăng-ten phát sóng di động nằm trong khu vực đất cây xanh của khu quy hoạch. Bố trí 1 trạm ăng-ten với diện tích khoảng 20m².

11. Giải pháp bảo vệ môi trường

11.1. Giải pháp kỹ thuật

- Khai thác sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai và nguồn lực tự nhiên.
- Khai thác sử dụng đất đai: phải thực hiện sử dụng đúng mục đích, quy mô và tiêu chí đã đề ra trong quy hoạch.
- Khai thác các nguồn lực tự nhiên: khai thác nguồn lực tự nhiên thông qua đầu tư, phát triển phải thực hiện đồng bộ, tập trung đúng theo quy hoạch chuyên ngành, tuân thủ chặt chẽ theo quy trình kỹ thuật, công nghệ và các giải pháp bảo vệ môi trường.

11.2. Giải pháp quản lý

- Quản lý các nguồn, các tác nhân gây ô nhiễm phát sinh trong quá trình hoạt động khai thác; sử dụng đất đai; các nguồn tự nhiên; quản lý khai thác nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm; quản lý hệ thống thu gom và xử lý nước thải; quản lý các hoạt động phát ra tiếng ồn và ô nhiễm không khí.
- Tổ chức bộ máy quản lý: giáo dục và nâng cao nhận thức, tham gia bảo vệ và gìn giữ môi trường trong cộng đồng.

11.3. Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải

- Trồng cây xanh, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.
- Phân luồng, tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn và giảm lượng khí thải.

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

- Các 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, hạ tầng viễn thông thụ động.
- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: căn hộ, cây xanh – công viên, giáo dục, thương mại dịch vụ ...
- Nguồn lực thực hiện: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bố trí nguồn lực thực hiện các hạng mục công trình liên quan theo



phương án quy hoạch được phê duyệt và tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thỏa thuận cấp có thẩm quyền đối với việc đấu nối, đầu tư hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kết nối khu vực.

13. Danh mục các công trình xây dựng

- Các 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, hạ tầng viễn thông thụ động.

- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: căn hộ, cây xanh – công viên, giáo dục, thương mại dịch vụ ...

14. Danh mục hồ sơ phê duyệt kèm theo

- Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ; phụ lục kèm theo thuyết minh (Các giải trình, Giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; Bản vẽ minh họa; Các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết và kèm theo các bản vẽ A3 thu nhỏ in màu.

- Các bản vẽ:

TT	Bản vẽ	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000
2	QH-02	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	QH-03	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	1/500
4	QH-04	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	QH-05	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	QH06.1	Thiết kế đô thị	1/200
7	QH06.2	Thiết kế đô thị	1/200
8	QH06.3	Thiết kế đô thị	1/200
9	QH-07	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	1/500
10	QH-08	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, Chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng	1/500
11	QH-09	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	1/500
12	QH-10	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước mưa	1/500
13	QH-11	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải	1/500
14	QH-12	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cấp nước	1/500
15	QH-13	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng	1/500
16	QH-14	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	1/500
17	QH-15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500



Điều 2. Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa và các cơ quan đơn vị liên quan thực hiện việc công bố công khai hồ sơ đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị 2009.

Đồng thời, căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thuộc lĩnh vực phụ trách, các đơn vị nêu trên tiếp tục phối hợp các Sở, cơ quan chuyên ngành cấp tỉnh thực hiện hiệu quả các nội dung có liên quan theo các ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương tại Thông báo số 353/TB-UBND ngày 14/10/2022 về việc thông báo ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo tiến độ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn năm 2022-2024; Công văn số 285/UBND-KT ngày 27/01/2023 về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Công văn số 3598/UBND-KT ngày 18/7/2023 về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Công văn số 5341/UBND-KT ngày 18/10/2023 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về ý kiến kết luận của đồng chí Võ Văn Minh - Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo dự thảo Đề án khai thác quỹ đất, tạo nguồn thu từ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giai đoạn năm 2024-2025 và định hướng đến năm 2030.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa và Giám đốc Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc – Quy hoạch – Xây dựng An Lạc chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký vào thay thế Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát) về việc phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đất thu hồi của Công ty Sobexco tại phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát), tỉnh Bình Dương./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Tài chính;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND thành phố;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Lưu: VT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Ân