

Số: 731/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 17 tháng 01 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Trung tâm
Thương mại Lái Thiêu.

ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ luật xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD ban hành theo quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch; Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành quy chuẩn xây dựng kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng;

Căn cứ công văn số 4005/UBND-KTN ngày 27/12/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương cho thực hiện dự án khu tái định cư Trung tâm thương mại Lái Thiêu;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại tờ trình số 02/TT-QLĐT ngày 14/01/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Trung tâm Thương mại Lái Thiêu với nội dung như sau:

I. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Mục tiêu: Chính trang đô thị, tạo môi trường sống đồng bộ phục vụ tái định cư để xây dựng Trung tâm Thương mại Lái Thiêu

2. Vị trí ranh giới quy hoạch: Tổng diện tích 965m², tọa lạc khu phố Đông Nhi, thị trấn Lái Thiêu với tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp
- Phía Bắc giáp đất gốm sứ Minh Long
- Phía Nam giáp đất khu dân cư hiện hữu
- Phía Tây giáp đất trại giam công an huyện thuận An

3. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
	Tổng	9.653	100
1	Khu đất xây dựng nhà ở	6.705,6	69,46
2	Giao thông sân bãi hạ tầng	2.832,4	29,34%
3	Đất hạ tầng (XLNT)	115	1,20%

3.1 Tổ chức không gian kiến trúc.

a/ 5 khu nhà ở, tổng diện tích 6 705,6 m² được chia thành 62 lô nền nhà phố liên kế (diện tích mỗi nền 101 m² đến 165,2 m²), chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng.

b/ Hệ thống giao thông: 2 832,4m².

c/ Khu đất hệ thống kỹ thuật hạ tầng: 115 m².

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

Ký hiệu	Hạng mục	Dân số (người)	Số lô	Diện tích đất (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao XD
	Tổng	248	62	9.653	-	-
	Nhà ở liên kế	248	62	6.705,6		
LK1	Nhà ở liên kế	20	5	544,1	100	≤3
LK2	Nhà ở liên kế	52	13	1 418,5	100	≤3
LK3	Nhà ở liên kế	64	16	1 717	100	≤3
LK4	Nhà ở liên kế	60	15	1 605	100	≤3
LK5	Nhà ở liên kế	52	13	1 421	100	≤3
	Đất công trình đầu mối, hạ tầng			2.947,4		
HT	Đất hạ tầng			115		
GI	Đường giao thông			2 832,4		

4.1 Quy hoạch giao thông:

4.1.1 Đường giao thông đối ngoại: Kết nối từ khu vực dự án ra đường Đông Nhì bằng tuyến đường rộng 5,5m, kết cấu bê tông nhựa nóng, có hệ thống thoát nước mưa.

4.1.2 Đường giao thông nội bộ:

- Các tuyến nội bộ được thiết kế chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Đường trục Đông Tây lộ giới 10m, mặt đường 6m, vỉa hè mỗi bên 2m
- Các tuyến đường còn lại lộ giới 8m, mặt đường 5m, vỉa hè mỗi bên 1,5m
- Kết cấu mặt đường nhựa nóng.

4.2. Quy hoạch thoát nước mưa: Nước mưa trong khu quy hoạch thải trực tiếp từ hệ thống thoát nước mưa ra nguồn tiếp nhận đường Đông Nhi. Hệ thống ống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính $\Phi 600$ mm

4.3. Quy hoạch thoát nước thải: Nguồn tiếp nhận là hệ thống thoát nước chung của đường Đông Nhi. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải có bể tự hoại 3 ngăn được xử lý cục bộ trong từng căn hộ. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, nước thải sinh hoạt được thải qua cống thoát nước chung của khu vực, sử dụng cống thoát nước bê tông cốt thép đường kính $\Phi 200$ mm.

4.4. Quy hoạch cấp nước:

4.4.1. Sơ đồ mạng phân phối: Mạng lưới đường ống được bố trí hai bên đường cho các tuyến ống, đảm bảo tạo thành những mạng vòng khép kín, đáp ứng cấp nước an toàn và liên tục. Hành lang đặt ống sẽ được tuân thủ theo quy hoạch của từng tuyến đường giao thông trong khu dân cư.

4.4.2. Nguồn cấp nước

- Nguồn nước cấp sử dụng đường ống $\Phi 100$ mm; $\Phi 150$ mm thuộc đường Đông Nhi.

- Mạng lưới đường ống phân phối được tổ chức thành mạng đường ống nhánh. Đường ống $\Phi 80$ mm trở lên dùng ống gang, từ $\Phi 50$ mm dùng ống thép tráng kẽm.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,40m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m. Trước khi đặt ống cần sơn chống rỉ.

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

4.4.3. Hệ thống cấp nước chữa cháy: Sử dụng họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống $\Phi 100$ mm trở lên, họng cứu hỏa đặt nổi. Toàn khu vực dự kiến lắp đặt 1 họng cứu hỏa tại điểm nổi với đường đất phía nam khu vực.

4.5. Quy hoạch cấp điện:

4.5.1. Đường dây trung thế, nguồn và lưới điện

- Sử dụng điện lưới quốc gia thông qua hệ thống điện trung thế của khu vực.

- Hướng tuyến trung thế đi nổi trên cột bê tông ly tâm theo đường chính đầu nối với đường Đông Nhi vào khu vực quy hoạch, các lưới điện còn lại đi ngầm. Điểm đặt trạm biến áp hạ thế bố trí tại khu đất dành cho công trình đầu mối kỹ thuật.

- Công suất trạm biến áp hạ thế loại 22/0,4KV- 250KVA

- Lưới điện hạ thế:

+ Xây dựng 2 tuyến đường dây 0,4kV cấp điện cho các hộ dân cư với tiết diện tuyến chọn loại cáp vặn xoắn ABC $4 \times 95 \text{mm}^2$. Các đoạn tuyến nhánh dùng cáp ABC – $4 \times 70 \text{mm}^2$ hoặc ABC $4 \times 50 \text{mm}^2$

+ Tuyến thứ nhất cấp điện cho các hộ dân LK1, LK2, một phần của LK3
Chiều dài tuyến khoảng 130m

+ Tuyến thứ 2 cấp điện cho các hộ dân thuộc lô LK3, còn lại LK4, LK5.
Chiều dài tuyến khoảng 180m.

+ Tổng chiều dài lưới điện hạ thế chính khoảng 310m.

- Lưới điện chiếu sáng: Lắp đặt 01 tủ điện chiếu sáng loại bán tự động tại vị trí trạm biến áp hạ thế. Sau tủ chiếu sáng dùng dây PVC loại 3x10 treo trên dây văng đến từng vị trí cột đèn. Các đèn chiếu sáng sử dụng đèn kiểu chữ S với chóa đèn kín có IP trên 54. Bóng đèn dùng loại hiệu suất cao Sodium ánh sáng vàng

4.6 Môi trường

4.6.1 Chất thải rắn

- Rác thải được phân loại tại từng căn hộ, toàn khu được bố trí các thùng chứa rác tại các vị trí thích hợp thu gom rác thải và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom vệ sinh môi trường đến vận chuyển về trạm trung chuyển rác của huyện để chuyển đi đến khu xử lý. Nghiêm cấm mọi hành vi đổ rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan khu nhà ở.

- Trong khu dân cư phải đảm bảo khói, khí thải không gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh. Ống thoát hơi có đường kính tối thiểu 160mm, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu 1,0m

4.7 Quy hoạch cây xanh: Bố trí cây xanh dọc theo các tuyến đường

II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Sơ đồ vị trí và ranh giới thiết kế, bản vẽ QH: 01/12, TL1/500.
2. Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất và ranh giới khu đất, bản vẽ QH: 02/12, TL/500.
3. Sơ đồ tổ chức không kiến trúc và cảnh quan, bản vẽ QH: 03/12, TL1/500.
4. Bản vẽ kiến trúc cảnh quan và tổ chức không gian, bản vẽ QH: 04/12, TL1/500.
5. Bản vẽ phân lô, ký hiệu, diện tích đất nền, bản vẽ QH: 05/12, TL1/500.
6. Bản đồ quy hoạch san nền, bản vẽ QH: 06/12, TL1/500.
7. Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, bản vẽ QH: 07/12, TL/500.
8. Bản đồ quy hoạch thoát nước, bản vẽ QH: 08/12, TL1/500.
9. Bản đồ quy hoạch cấp nước, bản vẽ QH: 09/12, TL1/500.
10. Bản đồ quy hoạch cấp điện, bản vẽ QH: 10/12, TL1/500.
11. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống, bản vẽ QH: 11/12, TL1/500.
12. Bản vẽ nhà mẫu phố liên kế, bản vẽ QH: 12/12, TL1/100.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Phối hợp các ngành liên quan tổ chức công bố quy hoạch, cắm mốc chỉ giới xây dựng ngoài thực địa để nhân dân và các tổ chức có liên quan biết thực hiện

- Thực hiện công tác đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận về phòng cháy chữa cháy và triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự quản lý đầu tư, xây dựng hiện hành

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch, mọi việc điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt phải lập thủ tục điều chỉnh theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu, Thủ trưởng các ban ngành có liên quan và Công ty TNHH Địa ốc Phúc Đức chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký /

Nơi nhận

- Như điều 3;
- Lưu: VI.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Văn Ba