

Số: 1026/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 11 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa,
thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng Đô thị Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030; Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị Thủ Dầu Một đến năm 2020; Quyết định số 2348/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Thủ Dầu Một đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Thủ Dầu Một;

Căn cứ Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Định Hoà (tại vị trí lô đất KP5 (ĐƠ-MĐT) 1), thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Hưng;

Căn cứ biên bản họp ngày 17/01/2022 về việc thẩm định nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hoà.

Căn cứ Công văn số 733/SXD-QHKT ngày 08/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 648/SKHĐT-KTN ngày 09/3/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý về hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng;

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Báo cáo số 40/BC-QLĐT ngày 03/3/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 98/TB-UBND ngày 11/03/2022 về Kết luận của bà Nguyễn Thu Cúc – Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp giao ban của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố ngày 11/03/2022;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố tại Tờ trình số 37/TTr-QLĐT ngày 11/3/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, tại phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô:

1.1 *Vị trí:* Khu căn hộ Phú Hưng, tọa lạc tại phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đất dân và đường ĐX.065;

Phía Tây: Giáp đất dân;

Phía Nam: Giáp đất dân và đường BTXM;

Phía Bắc: Giáp đất dân.

1.2 Quy mô diện tích:

Tổng diện tích khu đất: 19.990,0 m²

2. Tính chất và mục tiêu:

2.1 Tính chất

Là một khu chung cư hỗn hợp phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân, công nhân lao động, cán bộ - công nhân viên, các chuyên gia làm việc trong các khu công nghiệp của thành phố và các khu vực lân cận.

2.2 Mục tiêu

Hình thành một khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm và phù hợp với quy hoạch phân khu Phường Định Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính của đồ án:

3.1 Chỉ tiêu về dân số: Quy mô dân số: 2.929 người

3.2 Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng Khối đế : 45 % (chiều cao: 15,1 m)
- Mật độ xây dựng Khối tháp : 30% (chiều cao: 128,25m)
- Chiều cao xây dựng đến đỉnh : 128,25m
- Tầng cao xây dựng : 35 tầng và 1 tầng hầm (không tính tầng tum)
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : $\leq 8,0$ lần
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh : 20%.
- Bãi đậu xe: 20,0m²/100m² diện tích sử dụng căn hộ; 25,0m²/100m² diện tích sử dụng thương mại, dịch vụ.

3.3 Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : $\geq 250,0$ lít/người/ngày đêm.
- Tỷ lệ cấp nước sinh hoạt : 100 %.
- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100 % lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy : ≥ 15 l/s.
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Cấp điện sinh hoạt : 2000 W/người.
 - + Cấp điện cho công trình công cộng, dịch vụ : 40 % phụ tải sinh hoạt

- Chiều sáng: Tiêu chuẩn chiều sáng cho đường phố chính: 100%.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày.
- Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.
- Thông tin liên lạc:
 - + Cấp cho căn hộ và cửa hàng : 01(th.bao/hộ).
 - + Cấp cho công trình giáo dục : 10 th.bao/công trình.

BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

STT	CHỈ TIÊU KỸ THUẬT	Chỉ tiêu áp dụng	Đơn vị
1	Quy mô diện tích	19.990,0	m ²
	- Tổng diện tích khu đất	19.990,0	m ²
	+ Diện tích đất hành lang an toàn đường bộ	75,5	m ²
	+ Diện tích đất ở chung cư	19.914,5	m ²
2	Quy mô xây dựng dự kiến		
	- Diện tích sàn xây dựng dự kiến (bao gồm hầm, tầng lánh nạn, tầng đỗ xe và tầng mái kỹ thuật)	186.189,8	m ²
	- Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm, tầng lánh nạn và tầng đỗ xe)	159.920,0	m ²
	- Diện tích tầng hầm (để xe, kỹ thuật)	19.426,0	m ²
	+ <i>Diện tích hầm (để xe, kỹ thuật)</i>	<i>18.597,1</i>	<i>m²</i>
	+ <i>Trạm xử lý nước thải (ngoài hầm tòa nhà)</i>	<i>828,9</i>	<i>m²</i>
	- Diện tích sàn sử dụng căn hộ, cửa hàng, nhà trẻ	102.953,0	m ²
	+ <i>Diện tích sàn sử dụng căn hộ</i>	<i>96.657,0</i>	<i>m²</i>
	+ <i>Diện tích sàn sử dụng cửa hàng</i>	<i>4.494,0</i>	<i>m²</i>
	+ <i>Diện tích sàn sử dụng nhà trẻ</i>	<i>1.802,0</i>	<i>m²</i>
3	Chỉ tiêu quy hoạch cơ bản		
	- Chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân	33,0	m ² /người
	- Tổng dân số dự kiến	2.929	người
	- Chỉ tiêu tính toán nhà trẻ		
	+ <i>Chỉ tiêu diện tích nhà trẻ</i>	<i>12,0</i>	<i>m²/trẻ</i>

	+ Số trẻ dự kiến	147,0	trẻ
	- Chỉ tiêu diện tích phục vụ sinh hoạt cộng đồng	0,8	m ² /hộ
	- Chỉ tiêu diện tích đậu xe (Theo QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư)		
	+ DT đậu xe/100m ² diện tích sử dụng sàn căn hộ	20,0	m ²
	+ DT đậu xe/100m ² diện tích sử dụng sàn thương mại (cửa hàng)	25,0	m ²
	- Tỷ lệ đất trồng cây xanh	20	%
	- Mật độ xây dựng khối đế	45,0	%
	- Mật độ xây dựng khối tháp	30,0	%
	- Hệ số sử dụng đất = Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm, tầng lánh nạn và tầng đỗ xe)/DT đất phù hợp quy hoạch = 159.920,0m ² /19.990,0m ² .	≤ 8,0	lần
	- Chiều cao tối đa công trình (đến đỉnh)	128,25	m
4	Tầng cao	35	tầng
	- Tầng nổi	35	tầng
	- Tầng hầm	1	tầng
5	Giao thông tiếp cận chính đường ĐX.065		
	+ Lộ giới theo QHPK phường Định Hoà	20,0	m
	+ Lộ giới hiện hữu khoảng	8,0	m
6	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cơ bản		
	- Tiêu chí đô thị loại	I	
	- Chỉ tiêu cấp nước		
	+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	≥ 250,0	lít/m ² sàn/ngày.đêm
	+ Nước chữa cháy	≥ 15	l/s
	+ Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch	100	%
	- Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt	100	%
	- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	2.000	W/người
	- Cấp điện cho công trình công cộng, dịch vụ	40	% phụ tải sinh hoạt
	- Chỉ tiêu cấp Thông tin liên lạc		
	+ Cấp cho căn hộ và cửa hàng	1,0	th.bao/hộ

+ Cấp cho công trình giáo dục	10,0	th.bao/công trình
-Rác thải sinh hoạt	1,3	kg/người-ngày

4. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	NỘI DUNG	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	HSSĐB (lần)	Tỷ lệ (%)
ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH		19.990,0	45,0	35	≤ 8,0	100,0
I	ĐẤT Ở CHUNG CƯ	19.914,5				99,62
1.1	Đất xây dựng nhà chung cư và công	8.995,5				45,00
1.3	Đất trồng cây xanh	3.998,0				20,00
1.4	Đất đường giao thông nội bộ	6.122,3				30,63
1.5	Đất khác	798,7				4,00
II	ĐẤT HŁATĐB	75,5				0,38

Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Theo Khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 3103/QĐ-UBND của UBND tỉnh cấp lần đầu ngày 30/12/2021 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu căn hộ Phú Hưng: “không phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội và chủ đầu tư 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”. Do đó dự án Khu căn hộ Phú Hưng không phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội và chủ đầu tư sẽ 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: Chỉ tiêu giáo dục 50 trẻ/1.000 người và 12m²/trẻ, bố trí quỹ sân sử dụng cho giáo dục (trường mầm non) với diện tích 1.802m².

- **Phòng sinh hoạt cộng đồng:** Bố trí với chỉ tiêu diện tích 0,8 m²/căn hộ.

- **Bãi đỗ xe:**

Cứ 100m² diện tích sử dụng của căn hộ thì bố trí tối thiểu 20m² chỗ để xe (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).

Cứ 100m² diện tích sử dụng thương mại thì bố trí tối thiểu 1 chỗ để xe 25m² (kể cả đường nội bộ trong nhà xe).

Bố trí với tổng diện tích 20.532m²

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1 Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:

Trục giao thông chính trong khu quy hoạch: Hệ thống giao thông hai chiều kết nối ra đường ĐX.065.

Các công trình điểm nhấn: Khối chung cư cao 35 tầng + 1 tầng hầm mang hình thức kiến trúc hiện đại, đây sẽ là điểm nhấn chính và đầy hấp dẫn của toàn khu.

Cây xanh và không gian mở: Cây xanh được bố trí xung quanh công trình, đường đi dạo và khu vui chơi cho trẻ em vừa tạo điểm nhấn cho công trình vừa phục vụ các nhu cầu vui chơi cho các hộ dân sống tại chung cư.

5.2 Giải pháp chiều cao xây dựng công trình:

Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về tầng cao xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Chiều cao xây dựng được quy định cụ thể như sau:

Công trình nhà ở (nhà ở chung cư)

Tầng cao xây dựng: 35 tầng và 1 tầng hầm (không tính tầng tum)

Chiều cao công trình (đến đỉnh): 128,25m

Hình thức kiến trúc công trình: Theo mẫu được duyệt.

5.3 Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Khoảng lùi xây dựng được quy định cụ thể như sau:

Đối với trục đường ĐX.065: khoảng lùi 3,0m theo QHPK.

5.4 Giải pháp kiến trúc nhà ở, màu sắc, vật liệu của công trình:

Hình khối kiến trúc: hình khối đơn giản, gần gũi tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, tránh những đường nét rườm rà, gây rối trên toàn tổng thể chung. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực và cho đô thị.

Hình thức kiến trúc chủ đạo: Sử dụng kiến trúc phù hợp với công năng và tính chất của công trình.

Màu sắc chủ đạo: Dùng những tông màu nhẹ (vàng nhạt, kem, xám trắng,...), tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ, ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình:

+ Bảng quảng cáo: hình thức và kích thước phù hợp, đẹp mắt, không che chắn tầm nhìn, tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

+ Bảng chỉ dẫn: trong công viên cây xanh, các công trình dịch vụ..., kích thước vừa phải phù hợp với nội dung, nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

+ Ghế ngồi: nên được cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi.

+ Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 30 - 50m (đề xuất 35m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động và thẩm mỹ cho toàn khu ở.

+ Các loại đèn chiếu sáng, đèn trang trí: được bố trí dọc trục đường, các khu công viên cây xanh, có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

+ Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

+ Nền vỉa hè, sân bãi: lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.

5.5 Hệ thống công viên cây xanh trong khu dự án:

Chọn loại cây trồng trong hệ thống cây xanh của dự án cần thực hiện theo Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành danh mục cây khuyến khích trồng, cây cần bảo tồn, cây trồng hạn chế, cây nguy hiểm, cây cấm trồng, trong khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

* Trong khu quy hoạch sử dụng cây xanh đường phố và cây xanh công viên:

+ Cây xanh đường phố: sử dụng một số loại cây phổ biến như long não, sao đen hoặc cây bằng lăng...

+ Cây xanh công viên: sử dụng một số loại cây như cọ tàu, cau lùn, cau ta, đỗ quyên..., các loại cỏ và một số các loài hoa thuộc bản địa.

* Hình thức, vị trí bố trí cây xanh:

Cây xanh ven đường:

+ Bố trí cây trên các trục đường bên trong dự án và cần phải đồng nhất trên mỗi tuyến đường. Khoảng cách trồng khoảng 7-10m một cây, tùy theo các công trình hạ tầng khác mà có thể dịch chuyển bồn cây qua lại trong phạm vi 1,0m cho hợp lý

+ Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động...

+ Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cần

định hướng hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.

Cây xanh công viên:

+ Sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dải, theo lớp tương thích với đường đồng mức của địa hình với nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ.

+ Có thể kết hợp các thảm cây xanh với mặt nước.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch giao thông:

Giao thông đối ngoại:

Đường giao thông đối ngoại: Tuyến giao thông đối ngoại chính là đường ĐX.065.

Khu vực quy hoạch có 01 vị trí kết nối giao thông: dự án lựa chọn phương án đầu nối trực tiếp vào đường ĐX.065.

Tuyến đường ĐX.065 có lộ giới quy hoạch phân khu là 20m (5m + 10m + 5m), hiện trạng lòng đường đã mở rộng khoảng 6m, kết cấu đường thảm nhựa, chưa có vỉa hè.

Khi kết nối giao thông với tuyến đường ĐX.065 phải tuân thủ theo các văn bản về hướng dẫn mẫu quy cách đầu nối đường nhánh vào các tuyến đường do tỉnh Bình Dương quản lý, đảm bảo an toàn về giao thông đường bộ, bố trí các biển báo giao thông, kẻ vạch, phân làn giao thông đảm bảo an toàn về lưu thông xe trong khu vực.

Trong giai đoạn khi khởi công công trình, chủ đầu tư sẽ phối hợp với tổ dân phố, chính quyền địa phương chỉnh trang, sửa chữa và nâng cấp tuyến giao thông kết nối tại vị trí đầu nối ra đường ĐX.065. Đảm bảo giao thông được chỉnh trang, thông suốt và thuận lợi cho quá trình lưu thông.

Giao thông đối nội:

Đường bố trí trong chung cư là đường nội bộ, được bố trí chạy vòng quanh chung cư, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường nội bộ này là đường đi bộ, không cho xe lưu thông trong đường nội bộ này (trừ xe lấy rác và xe chữa cháy). Bề rộng mặt đường tối thiểu 3,5m đồng thời đảm bảo khoảng cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

6.2 Quy hoạch san nền:

Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn. Cao độ san nền tại ranh khu đất quy hoạch vị trí giáp với các khu dân cư hiện hữu không được chênh lệch lớn so với cao độ hiện hữu để tránh đất bị sạt lở. Cao độ thiết kế san nền của khu phù hợp với cao độ trong đồ án QHPK được duyệt.

Do công trình có hạng mục tầng hầm, vì vậy sau khi tính toán khối lượng đất đào để thực hiện xây dựng tầng hầm có độ sâu khoảng 4,5m (phần ngầm của tầng hầm). Tiến hành san lấp tạo dốc địa hình phần trên nhằm thoát nước mặt đối với đường giao thông cũng như thoát nước mưa công trình.

San lấp bám sát địa hình tự nhiên và cao độ các tuyến đường giao thông hiện hữu tiếp cận dự án.

Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Bắc xuống Nam, sân đường nội bộ trong khu được thiết kế 1 mái dốc có độ dốc 2%.

6.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sau khi được thu gom lại bằng hệ thống mương bê tông cốt thép BxH (400x500) đầy đặn được bố trí dọc vách hầm, hệ thống mương được bố trí phía bên ngoài vách hầm sau đó thoát ra cống D800 đầu nối vào hệ thống nước mưa trên đường ĐX 065 (theo văn bản thỏa thuận đầu nối số 05/UBND-HC của UBND phường Định Hòa ngày 24/02/2022).

6.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ ống cấp nước hiện hữu D100 ngoài đường bê tông hiện hữu phía Tây Nam khu đất.

6.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

Toàn bộ nước thải của các căn hộ và các khu phụ trợ thương mại được thu gom về bể ba ngăn. Từ đây nước thải sẽ bơm về trạm XLNT tập trung của dự án. Nước thải sau xử lý sẽ đầu ra hố kiểm tra, sau khi kiểm tra đạt chuẩn A theo QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được dẫn ra đầu nối vào hệ thống nước mưa trên đường ĐX 065 (theo văn bản thỏa thuận đầu nối số 05/UBND-HC của UBND phường Định Hòa ngày 24/02/2022).

6.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu đi nối trên đường ĐX.065.

6.7 Quy hoạch trạm biến áp:

Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 10 trạm biến áp cho toàn khu có tổng công suất 9.071,2kVA, trạm biến áp đặt trong khu kỹ thuật thuộc tầng hầm 1, gồm 2 máy biến áp công suất 560kVA, 3 máy biến áp công suất 630kVA, 2 máy biến áp công suất 1250kVA, 3 máy biến áp công suất 1600kVA để cấp điện cho khu quy hoạch.

Trạm biến áp sử dụng là trạm trong nhà.

Nhằm đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình trong trường hợp gián đoạn nguồn cấp, chủ đầu tư lựa chọn chủng loại máy phát điện dự phòng phù hợp, khuyến khích các chủng loại công suất cao, giảm thiểu tiếng ồn, giảm thiểu độ rung khu vận hành, được thể hiện cụ thể tại bước thiết kế cơ sở công trình, được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

Mạng lưới trung thế: Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi nổi từ vị trí đầu nối đến trước dự án và ngầm hóa từ đầu dự án vào vị trí đặt trạm biến áp.

Dây dẫn: Sử dụng cáp XLPE/DSTA/PVC 3x240mm² đi ngầm được luôn trong ống HDPE xoắn chịu lực. Sử dụng 2 sợi cáp vận hành song song.

Mạng lưới hạ thế: Cáp ngầm hạ thế được đi trong các hộp gen kỹ thuật của công trình cung cấp đến từng căn hộ và các công trình chức năng trong khu.

6.8 Quy hoạch mạng lưới chiếu sáng:

Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 1 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp 560kVA.

Để tăng mỹ quan đô thị cũng như tuổi thọ công trình chọn giải pháp ngầm hoá hệ thống chiếu sáng.

Đèn chiếu sáng Led được gắn trên trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-40m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luôn trong ống HPDE chôn trong đất.

Các đường cảnh quan cần sử dụng bộ đèn có độ thẩm mỹ cao. Cần quan tâm tới chiếu sáng vỉa hè tại các khu vực có nhiều người đi bộ.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng như đèn Led, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.

6.9 Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

* Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Định Hoà đi nổi trên tuyến đường ĐX.065 trước ranh dự án.

6.10 Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày.

Tổng khối lượng chất thải rắn của dự án Khu căn hộ Phú Hưng khoảng 4,55 tấn/ngày.

Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

- + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- + Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình.
- + Thu gom rác tại các khu nhà ở: Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác của nhà mình. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

+ Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

7.1. Nguồn ô nhiễm

7.1.1 Trong quá trình đầu tư, xây dựng:

- Ô nhiễm nguồn nước

Nước thải phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của công nhân xây dựng tại hiện trường (nước thải, chất thải rắn) có khả năng gây ô nhiễm cục bộ môi trường nước.

- Ô nhiễm không khí

Ô nhiễm do bụi: Bụi đất, cát, xi măng, đá, ... phát sinh trong quá trình san lấp mặt bằng, trong quá trình xây dựng, kể cả quá trình chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng, gây ra các tác động đến công nhân trực tiếp thi công trên công trường, đến môi trường không khí xung quanh và hệ động thực vật.

Ô nhiễm do khí thải: Khí thải của các phương tiện vận tải, phương tiện và máy móc thi công cơ giới có chứa SO₂, NO₂, CO₂, CO, các chất hữu cơ bay hơi và bụi ... Loại ô nhiễm này thường không lớn do phân tán và hoạt động trong môi trường rộng.

Do giai đoạn xây dựng tương đối ngắn nên các tác động của các chất ô nhiễm đến môi trường không khí trong giai đoạn xây dựng chỉ mang tính tạm thời, đến khi dự án đi vào hoạt động thì các tác động này sẽ không còn nữa.

- Ô nhiễm do tiếng ồn

Ô nhiễm tiếng ồn phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận tải, chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng phục vụ cho công tác thi công.

- Chất thải rắn

Lượng rác thải phát sinh từ khâu san ủi mặt bằng và xây dựng nếu không được thu gom hợp lý và triệt để thì có thể gây ô nhiễm nguồn nước khi có mưa. Đồng thời, việc rửa các loại vật liệu sau khi thi công xây dựng, quá trình trộn bê tông, ... cũng sẽ phát sinh nước thải cần được thu gom và xử lý phù hợp để tránh các tác động xấu đến môi trường.

7.1.2 Trong quá trình hoạt động:

- Nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của các căn hộ trong dự án. Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất ô nhiễm các chất cặn bã, dầu mỡ, các chất hữu cơ, chất dinh dưỡng và vi sinh, ... Do vậy nếu như nước thải này không được thu gom và xử lý sẽ gây ảnh hưởng xấu đến nguồn nước mặt.

- Chất thải rắn

Chất thải rắn phát sinh tính toán cho khu vực quy hoạch với 2.929 người vào giai đoạn hoạt động khoảng 4 tấn/ngày. Rác thải phát sinh từ các hộ gia đình và một số công trình công cộng như khu cây xanh: thực phẩm thừa, giấy, carton, plastics, gỗ, lá cây, cành que, thủy tinh, các kim loại, bông băng, gạc, ...

Lượng chất thải rắn trên đây tuy phát sinh có khả năng ảnh hưởng đến chất lượng môi trường nếu không được thu gom.

- Ô nhiễm không khí

Khi dự án đi vào hoạt động thì nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu do khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông trong các đường nội bộ, các sản phẩm từ quá trình đốt cháy nhiên liệu của các động cơ bao gồm: NO_x, SO₂, CO, CO₂, VOC,... xe cộ lưu thông tại khu vực chủ yếu là phương tiện đi lại của dân cư sinh sống tại khu vực, có hạn chế tốc độ, lưu lượng lưu thông thấp, do đó ít ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

7.2. Các giải pháp khắc phục

7.2.1 Giải pháp trong quá trình thi công, xây dựng:

- Hạn chế khói bụi và ô nhiễm không khí:

Tưới nước khu vực tập kết xà bần vào những ngày trời nắng và gió lớn nhằm hạn chế bụi phát tán ra khu vực xung quanh.

Xây dựng rào chắn bằng tôn cao $\geq 2\text{m}$ xung quanh công trường đang thi công.

Tập kết đất bóc hữu cơ tại khu vực theo đúng quy định.

Thường xuyên dọn dẹp đất, cát ở khu vực lòng đường để tránh phương tiện giao thông gây ra bụi.

Vận chuyển đất thừa ngay trong ngày tránh để tồn qua hôm sau nhằm hạn chế gió cuốn theo bụi vào môi trường xung quanh.

Trang bị đồ bảo hộ lao động, khẩu trang chống bụi cho công nhân làm việc

Ưu tiên chọn nguồn cung cấp vật liệu gần khu dự án để giảm quãng đường vận chuyển và giảm công tác bảo quản nhằm giảm thiểu tối đa bụi và các chất thải phát sinh cũng như giảm nguy cơ xảy ra các sự cố.

Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Kiểm tra các phương tiện giao thông nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.

Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, tránh đất rơi vãi hoặc dính vào bánh xe ra đường.

Hạn chế vận chuyển nguyên, vật liệu vào giờ cao điểm, mật độ người qua lại cao.

- Hạn chế nước thải trong quá trình thi công:

Nguồn nước thải gây ô nhiễm trong giai đoạn này chủ yếu là nước thải sinh hoạt của công nhân, để khắc phục tình trạng này thì chủ đầu tư sẽ phải sử dụng nhà vệ sinh di động cho công nhân trong khu vực dự án. Sau một thời gian sử dụng thì lượng bùn cặn và nước thải được hút bằng thiết bị chuyên dụng và đưa đi xử lý.

- Không chế chất thải rắn trong quá trình thi công:

Nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng phát sinh từ: công nhân thi

công, giám sát nhà thầu, văn phòng chủ đầu tư, để giảm thiểu các tác động do nước thải chủ đầu tư áp dụng các biện pháp sau:

- Không tổ chức nấu nướng tại công trường.

- Lắp đặt nhà vệ sinh di động cho dự án. Sau khi hết giai đoạn thi công và sẽ được hút bùn và tháo dỡ theo đúng quy định môi trường trước khi trả mặt bằng cho dự án

Nước mưa chảy tràn

- Quản lý tốt nguyên VLXD, chất thải phát sinh tại công trường xây dựng, nhằm hạn chế tình trạng rơi vãi xuống đường thoát nước gây tắc nghẽn dòng chảy và gây ô nhiễm môi trường.

Nước thải xây dựng

Cũng tương tự như giai đoạn chuẩn bị toàn bộ nước thải xây dựng phát sinh từ nước rửa xe, máy móc thiết bị thi công đều được thu gom về bể lắng cát, bể tách dầu mỡ đã được xây dựng ngay khi triển khai của dự án.

Kích thước của các bể: Bể lắng cát Dài x Rộng X Cao = 3m x 2m x 2m, sẽ được xây dựng bằng gạch; Bể tách dầu mỡ Dài x Rộng X Cao = 2m x 0,5m x 1m được xây bằng gạch, đáy bê tông.

Dầu thu được từ bể tách dầu mỡ sẽ được thu gom cùng với lượng CTNH phát sinh trong quá trình thi công.

Nước rửa xe vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng chủ yếu chứa đất, cát... nên chỉ cần lắng tách các cặn vô cơ, và dùng tưới sân bãi.

7.2.2 Giải pháp trong quá trình hoạt động:

- Không chế ô nhiễm môi trường nước:

Đối với nước mưa

So với nước thải, nước mưa khá sạch nhưng có lưu lượng lớn và không ổn định (phụ thuộc vào lượng mưa).

Để không chế ô nhiễm do nước mưa chảy tràn, chủ dự án thực hiện các biện pháp thu gom và thoát nước mưa của dự án

Đối với nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt không được xả trực tiếp ra môi trường mà được xử lý cục bộ tại bể tự hoại bố trí trong chung cư.

Sau khi qua bể tự hoại bố trí tại tầng hầm của chung cư nước thải chảy về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt QCVN 14-2008/BTNMT cột A, sau đó sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa ngoài ranh.

- Không chế ô nhiễm môi trường do chất thải rắn:

Phương án thu gom, xử lý:

Toàn bộ chất thải phát sinh từ dự án sẽ được ký hợp đồng với các đơn vị có

chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

❖ *CTR sinh hoạt của khu dân cư, khu thương mại:*

Hàng ngày, nhân viên vệ sinh của dự án đi thu gom rác tại vị trí tập trung tại mỗi tầng. Nhân viên vệ sinh thu gom rác sau đó vận chuyển bằng thang máy kỹ thuật chỉ dành cho mục đích vận chuyển rác xuống tập trung trong khu lưu giữ chất thải đặt tại Tầng 1.

❖ *CTR sinh hoạt của khu thương mại, dịch vụ:*

Hàng ngày nhân viên của các khu thương mại, dịch vụ sẽ thu gom và tập trung CTR sinh hoạt về phòng CTR tập trung tại khu vực lưu giữ chất thải đặt tại Tầng 1.

Sau đó, nhân viên thu gom rác sẽ đến thu gom và đưa rác lên xe vận chuyển về nơi xử lý theo quy định

- Không chế ô nhiễm môi trường không khí:

Đường giao thông, mặt bằng sân bãi trải bê tông nhựa để giảm thiểu đất cát bị cuốn bay vào không khí.

Thường xuyên làm vệ sinh, thu gom rác, quét bụi và phun nước tưới ẩm vừa làm giảm bụi, đặc biệt vào những ngày nóng nắng.

Quy định tốc độ trên các tuyến đường thuộc dự án, làm gờ giảm tốc tại các khu vực đường giao nhau và khu vực tập trung đông dân cư.

Thực hiện các giải pháp trồng cây xanh và thảm cỏ, tạo cảnh đẹp cho khu vực dự án.

Đối với khí thải phát sinh từ khu vực nhà bếp: Dự án sử dụng chủ yếu là gas cho quá trình nấu ăn nên mức độ phát sinh khí thải không lớn, tuy nhiên trong quá trình này phát sinh mùi thức ăn nên tại khu vực nấu ăn sẽ lắp đặt quạt thông gió, chụp hút, tạo không gian thoáng mát để giảm thiểu ô nhiễm mùi tại khu vực nhà bếp của hộ gia đình.

Các thùng chứa chất thải phải có nắp đậy, không để rác tồn đọng quá lâu trong các khu vực của dự án.

- **Không chế ô nhiễm tiếng ồn:**

Thực tế ở một số khu nhà ở cho thấy, mức độ ồn không quá cao, có thể chấp nhận được. Do đó, để giảm thiểu đến mức thấp nhất những tác động do tiếng ồn, rung gây ra, Ban quản lý khu nhà ở sẽ đặt ra các nội quy về hoạt động các khu nhà ở, khu công cộng ... nhằm bảo đảm sự yên tĩnh cho các hộ dân và khu vực dân cư xung quanh.

Tiếng ồn, rung từ các phương tiện lưu thông ra vào khu vực chủ yếu tập trung vào giờ cao điểm như: Buổi sáng khi đi làm và buổi chiều khi về nhà, biện pháp chống ồn được áp dụng ở đây là:

- + Thiết kế các điểm giảm tốc để hạn chế tốc độ lưu thông.
- + Đặt các biển báo quy định tốc độ lưu thông trong khu vực.
- + Trồng nhiều cây xanh trong khu vực dự án.

8. Danh mục các công trình trong khu quy hoạch, những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

8.1. Danh mục các công trình trong khu quy hoạch, những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Các hạng mục công trình chính như sau:
 - + Hệ thống giao thông nội khu.
 - + Khu công viên cây xanh, sân bãi.
 - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như hệ thống cấp điện; hệ thống chiếu sáng; cấp nước; thoát nước thải; thoát nước mưa; thông tin liên lạc.
 - + Các tầng hầm công trình.
 - + Các tầng để công trình
 - + Các tầng tháp công trình.
- + Các hạng mục công trình kể trên được thực hiện đầu tư xây dựng cuốn chiếu theo 1 giai đoạn và bằng nguồn vốn tự có của chủ đầu tư.

- Tiến độ thực hiện

Quý II/2022: Hoàn thành công tác lập và phê duyệt quy hoạch.

Quý III/2022 đến Quý IV/2024: Xây dựng, vận hành sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ.

Quý I/2025: Nghiệm thu, đi vào hoạt động.

8.2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của nhà đầu tư

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, 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, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, 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, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ thiết kế đô thị;
- Thuyết minh tổng hợp; Quy định quản lý; CD lưu trữ.

Điều 2. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby là chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các số liệu tính toán trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố và UBND phường Định Hòa tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đúng quy định của pháp luật sau khi đồ án được phê duyệt.
- Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và thực hiện các bước tiếp theo của dự án đúng trình tự và quy định của pháp luật, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một và Ủy ban nhân dân phường Định Hòa có trách nhiệm tổ chức thực hiện công bố, công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài Nguyên – Môi trường thành phố Thủ Dầu Một, Chủ tịch UBND phường Định Hòa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT;
- TTTU, TT HĐND TP (b/c);
- Như điều 4 (thực hiện);
- CT, PCT UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Phòng QLĐT, TNMT;
- UBND phường Định Hòa;
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby (6);
- LĐVP; Xuân (công khai trên Website TP);
- Lưu: VT, Trâm.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Sĩ Nam