

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Thương mại – Dịch vụ Contentment Plaza**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Công văn số 3354/UBND-KTTH ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc bố trí địa điểm dự án đầu tư của Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong;

Căn cứ Công văn số 5662/UBND-KT ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc giải quyết kiến nghị của Công ty Tường Phong;

Căn cứ Quyết định số 7763/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND thị xã Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 4546/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND thị xã Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Vĩnh Phú đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Xét Báo cáo số 1731/BC-QLĐT ngày 19/12/2019 của Phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại – Dịch vụ Contentment Plaza, với các nội dung như sau:

1. Lý do lập quy hoạch:

UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong thực hiện dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp tại Công văn số 3354/UBND-KTTH ngày 01/11/2010 và Cấp giấy chứng nhận đầu tư số 46121000077 ngày 24/01/2011.

Dự án được UBND tỉnh cấp Giấy phép quy hoạch số 124/GP-UBND ngày 06/12/2018; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 3831/GPXD ngày 08/11/2018 thay thế cho Giấy phép xây dựng tạm số 889/GPXD-SXD ngày 04/4/2016. Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có thông báo kết quả thẩm định TKCS công trình Khu nhà ở thương mại dịch vụ Contentment Plaza tại văn bản số 82/HĐXD-QLDA ngày 31/01/2019. Dự án đã được Cục tác chiến- Bộ tổng tham mưu chấp thuận độ cao tối đa không xây dựng công trình và Phòng CS PCCC và CNCH - Công an tỉnh Bình Dương thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

Ngày 06/11/2019 UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 5662/UBND-KT giải quyết kiến nghị của Công ty Tường Phong, trong đó: “Chấp thuận cho Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư bất động sản Tường Phong được lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại dịch vụ Contentment Plaza với chiều cao công trình 99,5m, khối căn hộ có số tầng là 32 tầng, khối văn phòng có số tầng là 29 tầng” và Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong lập hồ sơ đề nghị phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza.

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

- Khu nhà ở Thương mại- Dịch vụ Contentment Plaza thuộc phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Đất dân.

+ Phía Bắc giáp: Đường rải đá.

+ Phía Tây giáp: Đất dân.

+ Phía Nam giáp: Đại Lộ Bình Dương và một phần giáp đất dân.

- Tổng diện tích khu đất 8.423,2m², trong đó, diện tích lập quy hoạch 7.802,3m², diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ 620,9m².

3. Mục tiêu và tính chất:

- Xây dựng khu nhà ở với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh, kết nối khu vực lân cận, tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh nhằm đáp ứng nhu cầu ở cho người dân trong khu quy hoạch. Khai thác hiệu quả quỹ đất, phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn thị xã Thuận An và vùng phụ cận, góp phần chỉnh trang đô thị Thuận An.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Về dân số: Quy mô dân số khoảng 2.448 người.

4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng khối đế 54,2%.

+ Mật độ xây dựng khối tháp 51,6%.

- Tầng cao công trình:

+ Khối chung cư: 32 tầng, trong đó, khối đế 4 tầng, khối tháp 28 tầng.

+ Khối thương mại dịch vụ: 29 tầng nổi và 01 tầng hầm, trong đó, khối đế 3 tầng, khối tháp 26 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình: ≤99,5m.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 14,75 lần.

- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: ≥25 m² sàn/ người.

- Diện tích bãi đậu xe: 20m² chỗ để xe/ 100m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25m² chỗ để xe/ 100m² diện tích sử dụng thương mại.

- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân. Bố trí trong công trình chung cư.

- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm 20%.

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước sinh hoạt: ≥ 180 l/người/ngày.

- Cấp nước cây xanh: 3 l/m².

- Cấp nước chữa cháy: 10 l/s.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.

- Rác thải 1,3 kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom 100%.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:

+ Chung cư: 4-5kW/hộ.

+ Thương mại dịch vụ: 30w/m²sàn.

+ Chiếu sáng đường phố: 7 kW/km.

+ Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung: 12 kW/ha.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Khu căn hộ: 01 thuê bao/hộ.

+ Khu dịch vụ thương mại, khu nhà trẻ: 01 thuê bao/100 m² sàn.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất bao gồm các khu chức năng: Đất xây dựng công trình (đất nhà ở chung cư, đất thương mại dịch vụ), đất cây xanh công viên, đất hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số căn	Dân số (người)		
A	DIỆN TÍCH RANH QUY HOẠCH	7.802,3	1.174	2.448	32	100
1	Đất xây dựng công trình	4.231,0	1.174	2.448	32	54,2
	Đất ở chung cư	3.532,7			32	45,3
	Đất thương mại dịch vụ	698,3			29	8,9
2	Đất cây xanh vườn hoa	1.558,1				20,0
3	Đất giao thông	2.014,7				25,8
B	DIỆN TÍCH ĐẤT HƯNG DŨNG	620,9				
TỔNG CỘNG		8.423,2				

6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Trục đường D1 là trục đường kết nối trực tiếp từ đường Đại Lộ Bình Dương vào công trình, bố trí dải cây xanh hai bên đường, tạo trục cảnh quan cho khu đất quy hoạch. Hai khối ở kết hợp với thương mại - dịch vụ và khối văn phòng được tổ chức có hướng tiếp cận với các tuyến đường giao thông nội bộ xung quanh để tạo sự kết nối với khu vực.

- Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng chung cư cao tầng với đường nét đơn giản, hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng hòa hợp với cảnh quan khu vực.

- Giải pháp kiến trúc: Khối công trình chung cư thiết kế 32 tầng. Khối đế 04 tầng bố trí khu thương mại dịch vụ, Văn phòng Ban quản lý chung cư và khu đỗ xe. Khối tháp 28 tầng bố trí căn hộ, ngoài ra bố trí khu sinh hoạt cộng đồng và bể bơi tại tầng 5, khu nhà trẻ tầng 6; Khối văn phòng thiết kế 29 tầng. Khối đế 3 tầng bố trí sảnh, khu dịch vụ và văn phòng. Khối tháp 26 tầng bố trí dịch vụ, phòng hội nghị, phòng khách sạn và văn phòng. Tầng hầm bố trí các hạng mục kỹ thuật, khu đỗ xe.

- Công viên cây xanh bố trí xung quanh và xen kẽ với khối công trình. Khu công viên bên trong tạo các lối đi bộ, sân tập thể dục, sân chơi cho người dân tạo môi trường cảnh quan thân thiện và tạo mảng xanh cho khu ở.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

7.1. San nền: Chủ yếu san nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Phía Nam xuống Phía Bắc. $H_{xd} \geq 2,4m$.

7.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đại lộ Bình Dương lộ giới 64m, khoảng lùi xây dựng 6m.

- Giao thông nội bộ:

+ Đường D1: Chiều rộng lòng đường 7m, vỉa hè trái 2m.

+ Đường D2: Chiều rộng 8,5m (Chiều rộng lòng đường 4m, dải cây xanh 3m, lối đi bộ rộng 1,5m).

+ Đường N1, N2, D3: Chiều rộng lòng đường 4m.

+ Các tuyến đường tại góc cua và giao với đường đối ngoại được thiết kế đảm bảo bán kính cong theo qui định tạo tầm nhìn khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Kết cấu đường: Bê tông nhựa nóng theo tiêu chuẩn.

- Kết cấu vỉa hè: Lát gạch block tự chèn hoặc gạch terrazzo.

7.3. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Nước mưa từ công trình được thu vào các ống đứng xuống tầng trệt dẫn ra hố ga thoát nước. Nước mưa trên mặt sân và các nơi khác được thu vào hệ thống thoát nước mưa xung quanh công trình từ đó ra mạng thoát nước trên tuyến đường Đại Lộ Bình Dương.

- Phương án thoát nước:

+ Công thoát nước mưa trong khu quy hoạch được bố trí một bên đường. Sử dụng cống đường kính D500mm÷D600mm, các đoạn cống bằng đường dùng cống BTCT chịu lực. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, độ dốc cống tối thiểu 0,2%.

+ Hố ga thu nước được xây dựng bằng BTCT thu nước mặt và đấu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa phải có song chắn rác.

7.4 Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 918,8 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ hệ thống đường ống cấp nước hiện hữu trên tuyến đường Đại lộ Bình Dương.

- Mạng lưới cấp nước: Để đảm bảo tính liên tục cung cấp nước cho các thiết

bị bố trí ống cấp nước D110 dẫn đầu nối vào 01 bể nước tăng hàm có dung tích là 390m³. Bể bao gồm nước dự phòng phục vụ công tác PCCC và nước dùng cho sinh hoạt.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt bố trí 03 trụ cứu hỏa ở các điểm thuận tiện lấy nước với bán kính phục vụ ≤ 60m.

7.5. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 5.168,2 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên Đại Lộ Bình Dương. Sử dụng máy biến áp siêu giảm điện áp Amorphous kiểu trạm hợp bộ, có công suất gồm (560kVA, 630kVA, 4x1000kVA) được đặt trong công trình.

- Mạng lưới trung thế: Lưới trung thế 22kv từ nguồn điện sử dụng cáp ngầm chuyên dụng được luồn trong ống nhựa đi ngầm đến các trạm hạ thế.

- Hệ thống chiếu sáng:

- + Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng, lấy điện từ trạm biến áp T1-III-560kVA. Cáp luồn trong ống uPVC đi ngầm.

- + Trụ đèn chiếu sáng sử dụng trụ thép tráng kẽm STK cao 7÷12m, cần đèn 1,7m, sử dụng đèn chiếu sáng led. Trụ đèn bố trí một bên đường khoảng cách trung bình 25÷32m.

7.6. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

- + Tổng lưu lượng nước thải là: 600,8m³/ngày đêm.

- + Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt trong công trình phải được xử lý sơ bộ, tách dầu mỡ trước khi đổ vào hệ thống đường ống thu gom chung của khu vực.

- + Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga và cống nước thải được bố trí dưới vỉa hè sau đó dẫn về hố bơm ngầm đặt ngầm giáp đường D1, từ đây nước thải được bơm ra hố ga thu gom nước thải đô thị hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương cách khu quy hoạch khoảng 1200m (vị trí hố ga đầu nối nằm tại giao lộ đường Đại lộ Bình Dương và đường Vĩnh Phú 25).

- + Cống thoát nước thải sử dụng công HDPE đường kính D200mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m, độ dốc tối thiểu 0,50%.

- Vệ sinh môi trường:

- + Tổ chức thu gom rác vào các thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó đưa đến bãi rác chung của thị xã.

- + Thùng rác được bố trí tập trung và hợp lý trong khu quy hoạch, đồng thời đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường và làm mất mỹ quan khu quy hoạch.

7.7. Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đầu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương. Cáp thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm trong hệ thống cống bê.

7.8. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

8. Quy định quản lý theo quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza được đính kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch.

9. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo:

9.1. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/2.000 - 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch san nền, 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, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống 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 1;
- Bản vẽ thiết kế đô thị 2;

9.2. Thuyết minh tổng hợp và bản vẽ màu khổ A3, các văn bản kèm theo.

9.3. Đĩa CD lưu file hồ sơ đồ án.

Điều 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức niêm yết, công bố công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza để các tổ chức và cá nhân có liên quan biết và thực hiện.

2. Liên hệ với các cơ quan liên quan thỏa thuận đầu nối giao thông, nước mưa, nước thải sinh hoạt theo quy định. Đồng thời, tự chịu trách nhiệm về việc thoát nước mưa, nước thải, môi trường và cao độ san nền của dự án khu nhà ở.

3. Có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền. Đối với hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh công cộng, cần phải tuân thủ Quy định bảo vệ môi trường tỉnh Bình Dương đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016.

4. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, cote san nền đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ của dự án.

5. Lập và triển khai dự án Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza theo đúng Công văn số 3354/UBND-KTTH ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành.

6. Thực hiện đầu nối giao thông của dự án Khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ Contentment Plaza vào Quốc lộ 13 đúng theo Công văn số 2711/SGTVT-QLGT ngày 15/8/2019 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương.

7. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

8. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ

sơ khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình khu quy hoạch. Có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc theo quy định tại Khoản 5, Điều 24 của Luật quy hoạch đô thị và Thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Chánh Văn phòng HEND - UBND thị xã, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong, Chủ tịch UBND phường Vĩnh Phú và Thủ trưởng các ngành có liên quan và chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Sở TN&MT;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

Chứng thực bản sao
đúng với bản chính

0357.1

Số chứng thực: 06 Quyển số SCT/BS

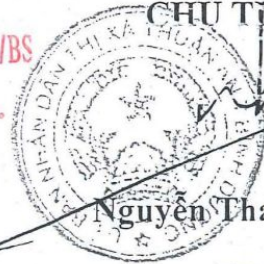
Ngày.....tháng.....năm.....

CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG 2



Đông Thị Mây

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tâm

