

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 683/UBND-KTN

V/v: chấp thuận chủ trương
đầu tư dự án Khu nhà ở
Hoàng Hùng 5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 22 tháng 02 năm 2018

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 588/TTr-SXD ngày 13/02/2018 đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Hoàng Hùng 5; Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Hoàng Hùng 5 với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Khu nhà ở Hoàng Hùng 5.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp.
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà ở để bán.
4. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở phục vụ cho người dân có nhu cầu về nhà ở. Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang đô thị Dĩ An.
5. Địa điểm xây dựng: phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, Bình Dương.
6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:
 - Tổng diện tích sử dụng đất: 10.286,1m².
 - Diện tích đất ở: 6.513,4m²; Xây dựng nhà ở với quy mô 03 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 18.575,89m².
 - Diện tích đất cây xanh: 443,8m².
 - Diện tích đất giao thông: 3.048,2m².
 - Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 280,7m².
7. Ranh giới sử dụng đất:
 - Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thị Khấp;
 - Phía Đông Nam giáp đất dân;
 - Phía Tây Nam giáp đất dân.



8. Các nội dung chính:

- Tổng số căn nhà: 88 căn nhà liên kế.

- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 352 người.

- Các hạng mục công trình:

+ Hệ thống giao thông: Tổ chức tuyến đường số 1, lộ giới 13m (trục chính) là lối tiếp cận khu nhà ở với đường Nguyễn Thị Khấp.

+ Hệ thống thoát nước mưa: Toàn bộ nước mặt trong khu quy hoạch được thu gom và dẫn ra tuyến cống D800 (do chủ đầu tư dự án thực hiện, đoạn từ ranh dự án đi trên đường Nguyễn Thị Khấp đến giao lộ Nguyễn Thị Minh Khai, cách dự án khoảng 210m). Tại đây, đấu nối tuyến cống hợp thoát nước mưa trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

+ Hệ thống cấp điện: đấu nối vào tuyến cáp nổi 22kV hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Khấp.

+ Hệ thống cấp nước, phòng cháy chữa cháy: nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường DT743A cách dự án 360m dẫn về đường Nguyễn Thị Khấp và cấp nước cho dự án.

+ Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến cáp hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

+ Hệ thống thoát nước thải: Toàn bộ nước thải được xử lý sơ bộ tại từng căn hộ bằng bể tự hoại 3 ngăn rồi thoát vào mạng lưới thoát nước thải. Sau đó toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom và dẫn ra hệ thống ống nước thải trên đường Nguyễn Thị Khấp, từ đây nước thải được dẫn ra đường Nguyễn Thị Minh Khai để đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải đô thị của thị xã Dĩ An đang đầu tư.

- Mật độ xây dựng đối với nhà ở $\leq 95\%$;

- Hệ số sử dụng đất đối với nhà ở $\leq 2,8$;

- Chỉ tiêu đất ở $\geq 18,5\text{m}^2/\text{người}$;

- Chỉ tiêu đất giao thông $\geq 8,7\text{m}^2/\text{người}$;

- Chỉ tiêu đất cây xanh $\geq 1,0\text{m}^2/\text{người}$

- Phương án tiêu thụ sản phẩm: đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán.

- Khu vực để xe cho hộ gia đình, cá nhân: để bên trong nhà.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Chủ đầu tư đầu tư theo Quyết định số 7587/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thị xã Dĩ An.

- Các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư đầu tư theo Quyết định số 7587/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thị xã Dĩ An.

- Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

9. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 41,2 tỷ đồng

10. Thời gian, tiến độ thực hiện: từ năm 2016 - năm 2019.

11. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án: Thực hiện đúng theo các quy định đầu tư dự án phát triển nhà ở và các quy định khác của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

12. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án:
- Phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư, chính quyền địa phương nhằm thực hiện việc quản lý xây dựng khu nhà ở theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Sở Tài chính hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện việc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo giá đất mà Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước theo quy định.

Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp căn cứ vào nội dung của văn bản để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT;
- Sở: KH&ĐT, TN&MT, GTVT;
- UBND tx Dĩ An;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT. 1-6

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



Trần Thanh Liêm



QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở Hoàng Hùng 5
Đại điểm: phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, Bình Dương

CHỦ TỊCH 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 17/06/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư 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 Công văn số 3304/UBND-KTN ngày 08/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư;
Căn cứ Công văn số 4447/UBND-KTN ngày 21/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp được làm đầu tư Khu nhà ở Hoàng Hùng 5;
Căn cứ Giấy phép số 14/GPQH ngày 14/12/2017 của UBND thị xã Dĩ An;
Xét Tờ trình số 5672/TTr-QLĐT ngày 26/12/2017 của phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Hoàng Hùng 5, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo các nội dung chính, như sau:

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH tư vấn xây dựng Kiến Xanh.

1. Vị trí, giới hạn, quy mô khu đất quy hoạch:

*** Vị trí và giới hạn khu đất:**

Khu đất có quy mô 10.286,1 m², phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Thị Khấp.

+ Phía Đông Nam: Giáp đất dân.



+ Phía Tây Nam: Giáp đất dân.

2. Tính chất đồ án và dự báo quy mô dân số khu vực quy hoạch:

a. Tính chất đồ án quy hoạch:

Dự án được xác định tính chất theo đúng tính chất tại Công văn số 4447/UBND-KTN ngày 21/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đầu tư khu nhà ở Hoàng Hùng 5.

b. Dự báo quy mô dân số

Với tổng khoảng 88 căn hộ. Dự kiến quy mô dân số dự kiến khoảng 352 người.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Chức năng chính trong Khu nhà ở là các loại hình nhà ở phổ liên kề và các công trình dịch vụ phục vụ cho đô thị như công viên vườn hoa, góp phần tạo bộ mặt khang trang cho khu vực nói riêng và cho đô thị nói chung. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

* Nhà ở dạng phổ liên kề (kinh doanh):

- Chỉ tiêu: $\geq 18,5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng từng lô (mật độ thuần): $\leq 95\%$.
- Mật độ xây dựng nhà liên kề toàn khu (mật độ gộp): $\leq 59,8\%$.
- Tầng cao: 3 tầng
- Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm

* Công viên – vườn hoa (không kinh doanh) :

- Chỉ tiêu: $\geq 1,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

* Hạ tầng kỹ thuật (hành lang kỹ thuật sau nhà):

- Chỉ tiêu: $\geq 0,8 \text{ m}^2/\text{người}$.

* Giao thông:

- Chỉ tiêu: $\geq 8,7 \text{ m}^2/\text{người}$.

* Nhà ở xã hội:

- Theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về việc dành quỹ đất nhà ở xã hội 20% sẽ được chủ đầu tư dự án trả bằng tiền tương ứng với giá trị 20% quỹ đất ở ($6.513,4 \text{ m}^2 \times 20/100 = 1.302,7 \text{ m}^2$) theo khung giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

S T T	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m^2)	Số căn hộ (căn)	HS SD ĐẤT	MĐ XD (%)	TẦNG CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT Ở <i>Kinh doanh</i>	6.513,4	88	$\leq 2,8$	≤ 95	3	63,3
C	ĐẤT C.XANH <i>Không K.doanh</i>	443,8		$\leq 0,1$	$\leq 5,0$	$\leq 1,0$	4,3
D	ĐẤT HTKT (sau nhà)	280,7					2,7

	Không K.doanh					
E	ĐẤT G.THỔNG Không K.doanh	3.048,2				29,7
	TỔNG CỘNG	10.286,1	88			100,0

Bảng thống kê đất ở toàn khu

S T T	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Số căn hộ (căn)	HS SD ĐẤT	MĐ XD (%)	TÀNG CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT Ở	6.513,4	88	≤2,8	≤ 95	3	63,3
1	Lô A (LKTM)	3.799,4	49	≤2,8	79-94	3	36,9
2	Lô B (LKTM)	1.879,5	27	≤2,8	84-94	3	18,3
3	Lô C (LKTM)	834,5	12	≤2,8	85-95	3	8,1

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.1 Về quy hoạch hệ thống san nền:

Địa hình trong khu đất tương đối bằng phẳng, khu đất không chịu ảnh hưởng thủy triều. Thực hiện việc san lấp theo địa hình tự nhiên hướng từ Đông Nam về Bắc dốc về đường Nguyễn Thị Khấp.

Khối lượng đất đào là 225,2 m³, khối lượng đất đắp là 3.668,5 m³. Chọn hệ số đầm nén K=1,22. Khối lượng đất cần bổ sung là 4.200,8 m³.

4.2 Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

a. Nguồn tiếp nhận:

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sẽ được thu gom và dẫn ra tuyến cống D800 (do chủ đầu tư dự án thực hiện, đoạn từ dự ranh dự án đi trên đường Nguyễn Thị Khấp đến giao lộ Nguyễn Thị Minh Khai, cách dự án khoảng 210m). Tại đây, đầu nối tuyến cống hợp thoát nước mưa trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

b. Thiết kế mạng lưới:

- Tổng lưu lượng thoát nước mưa toàn khu là 320 l/s.

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống cống riêng.

Toàn bộ hệ thống thoát nước bám theo hướng dốc thoát nước của nền thiết kế.

Cống thoát nước mưa được bố trí hai bên đường. Kích thước cống dọc theo các tuyến đường nội bộ là D600mm, cống băng đường là D600mm. Cống dọc theo tuyến đường Nguyễn Thị Khấp dẫn về đường Nguyễn Thị Minh Khai là D800mm

Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là từ hướng Tây Nam xuống Đông Bắc, theo hướng dốc của địa hình sau san lấp.

c. Kết cấu mạng lưới:

Kết cấu cống chọn cống tròn BTCT, bố trí trên vỉa hè và một số cống băng ngang đường. Cống băng đường dùng cống chịu lực H30, cống bố trí trên vỉa hè dùng cống chịu lực H10;

Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.7m kể tới đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện;

Độ dốc cống tối thiểu $i_c = 1/D$, D – đường kính cống đơn vị (mm);

Hố ga thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu đứng hoặc ngang tùy vào vị trí đặt hầm ga sao cho phù hợp nhất;

Giếng thăm bằng BTCT;

4.3 Về quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a. Giao thông đối ngoại:

Tiếp giáp dự án về phía Tây có tuyến đường giao thông đối ngoại là đường Nguyễn Thị Khấp. Theo định hướng giao thông, tuyến đường được mở rộng 17m (mặt đường 7m, vỉa hè 2 bên mỗi bên 5m): là trục giao thông quan trọng kết nối với dự án.

b. Giao thông đối nội:

Nhằm đảm bảo an toàn giao thông nội bộ trong khu quy hoạch, chủ đầu tư dự án sẽ tiến hành quy hoạch hệ thống biển báo quy định tốc độ lưu thông trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch là 20km/h với lộ giới cũng như mặt cắt các tuyến đường như sau:

- Đường số 1 (trục chính): với lộ giới 13m (mặt đường 7m, vỉa hè 2 bên mỗi bên 3m): là lối tiếp cận khu nhà ở từ đường Nguyễn Thị Khấp, đảm bảo tính kết nối khu nhà ở với khu vực.

- Đường số 2 (trục nhánh) với lộ giới 13m (mặt đường 7m, vỉa hè 2 bên mỗi bên 3m).

Mạng lưới giao thông nội bộ được bố trí theo dạng nhánh cụt, kết nối với tuyến chính tạo thành một hệ thống đường thông suốt hoàn chỉnh. Tất cả các đường nội bộ có lộ giới 13m. Các tuyến giao thông này đảm bảo lưu thông cũng như tiếp cận đến từng công trình trong khu đất.

Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

S T T	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Kí hiệu mặt cắt	CGĐĐ		CGXD	
			Vỉa hè	Mặt đường	Vỉa hè	Lộ giới (m)		Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải
I	<i>G.thông đối ngoại</i>										
I	Đường Nguyễn Thị Khấp	164	5,0	7,0	5,0	17,0	1-1	8,5	8,5	8,5	8,5
II	<i>G.thông đối nội</i>										
I	Đường số 1	113,0	3,0	7,0	3,0	13,0	2-2	6,5	6,5	6,5	6,5

2	Đường số 2	70,5	3,0	7,0	3,0	13,0	2-2	6,5	6,5	6,5	6,5
	Tổng cộng	183,5									

4.4 Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho quy hoạch là 76,9 m³/ngày đêm khi không có cháy và là 238,9 m³/ngày đêm khi có cháy

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên D100 trên đường ĐT 743A cách dự án 360m dẫn về đường Nguyễn Thị Khấp và cấp nước cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng cụt, đảm bảo áp lực cấp nước cũng như đảm bảo áp lực cho các trụ chữa cháy, mạng cụt cung cấp nước đến các công trình, các hộ dùng nước.

- Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước uPVC đường kính D100-D60mm. Tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch nằm trên đường Nguyễn Thị Khấp và đường số 1 có đường kính D100mm.

- Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đáy ống), tại những vị trí ống băng đường do phải chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống bê tông ly tâm). Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, toàn khu được bố trí 02 trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa gần nhất không nhỏ hơn 120m.

- Trụ cứu hỏa có đường kính D100, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m.

4.5 Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: 52,8m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch sau khi qua bể 3 ngăn đạt chuẩn sẽ được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè sau đó theo hệ thống cống chính trên đường Số 1 dẫn ra sau đó hệ thống ống nước thải dẫn ra đường Nguyễn Thị Khấp, từ đây toàn bộ nước thải được dẫn ra đường Nguyễn Thị Minh Khai theo tuyến ống HDPE D200 để chờ đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải đô thị của thị xã Dĩ An đang chuẩn bị đầu tư xây dựng.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200. Tuyến cống chính thoát nước thải của khu quy hoạch nằm trên đường số 1 có đường kính D200.

- Độ dốc đối với cống thoát nước thải D200 là 0,50%. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

- Rác thải: tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,0 kg/người/ngày, dự tính lượng rác thải toàn khu quy hoạch khoảng 0,352 tấn/ngày. Tỷ lệ thu gom 100%, thu

gom tại các hộ dân và vận chuyển CTR đến điểm tập kết rác và sau đó vận chuyển chung đến khu xử lý chất thải rắn để xử lý.

4.6 Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

Toàn bộ hệ thống điện ngầm.

- Nguồn cấp điện cho khu thiết kế được kéo từ đường dây trung thế hiện hữu trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Cách khu vực quy hoạch khoảng 210m.

- Công suất của khu quy hoạch là: 368,3 KVA.

- Thiết kế bố trí 01 trạm biến áp cho toàn khu, sử dụng trạm 400 kVA 22/0,4kV tại Đường Nguyễn Thị Khấp;

- Mạng trung thế:

Đề đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Khu nhà ở Hoàng Hùng 5 với tổng công suất là 368,3 KVA. Mạng lưới điện trung thế 22kV cho khu quy hoạch được bố trí đi ngầm dưới lòng đường và vỉa hè.

Loại dây dẫn: Dùng cáp CXV/SEhh/DSTA-24kV cho dây pha và CXV/SEhh/DSTA-24kV cho dây trung tính.

Quy cách dây dẫn: CXV/SEhh/DSTA-24kV-3x50mm²

Cáp ngầm trung thế được luồn trong ống HPDE và chôn dưới lòng đường hoặc vỉa hè đi bộ. Phía trên phải có báo hiệu cáp ngầm trung thế.

Tại các vị trí nối cáp phải có hầm và tủ nối cáp.

Các trạm hạ áp chính cấp điện cho Khu nhà ở Hoàng Hùng 5 được sử dụng là các máy biến áp 22/0,4kV có công suất 400kVA.

Các trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0.4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới khoảng 250m, Trạm biến áp sử dụng là trạm giàn. Vị trí trạm biến áp xem trên bản đồ quy hoạch cấp điện.

- Mạng hạ thế 0,4kV :

Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch.

Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV.

Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (4x50mm²- 4x70mm² và 4x95mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho các khu nhà ở liên kế, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa 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 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà. Bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

4.7 Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp T1-400KVA.

- Để tăng mỹ quan cho Khu nhà ở Hoàng Hùng 5 ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng đi ngầm. Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống uPVC chôn trong đất. Sử dụng trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường, khoảng cách giữa các đèn từ 25m-40m.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, 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, chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ và sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% công suất lắp đặt.

4.8 Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu đi nổi trên đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Tầng hạng mục cụ thể sẽ được cung cấp tín hiệu từ hệ thống cáp đi ngầm, được chôn trong mương cáp dọc các tuyến đường nội bộ trong khu vực thiết kế đưa tín hiệu đến các tủ cáp nhánh- MDF. Để đảm bảo cho hệ thống điện thoại và đường truyền internet tốc độ cao ADSL, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu do chủ đầu tư và các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thị xã Dĩ An hợp tác đầu tư.

4.9 Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực:

a. Trong quá trình xây dựng:

Trong thời gian thi công để giảm thiểu ô nhiễm tới môi trường và bảo vệ sức khỏe người lao động thì Ban quản lý dự án cần áp dụng các biện pháp sau :

- Bụi: Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Khi chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh bụi nhiều như xi măng, các xe phải phủ kín bằng bạt để hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát với trục lộ giao thông. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng.

- Tiếng ồn: để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị gây ồn lớn như máy đào, xe tập kết vật liệu không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm. Ngoài ra, cần bảo dưỡng phương tiện thường xuyên , giảm tốc độ khi qua khu vực dân cư, gắn ống giảm thanh cho xe.

- Nước thải: Trong quá trình xây dựng , nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng rơi vãi ở khu vực thi công được dẫn vào hố lắng trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực . Bùn lắng cần được nạo vét sau khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại , các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

- Chất thải rắn: Gồm đất, cát, cốp pha, sắt thép phải được tập trung tại những khu vực quy định. Chất thải sinh hoạt phải được thu gom triệt để và chuyển về khu xử lý của khu vực.

b. Trong quá trình hoạt động:

Để thực hiện công tác bảo vệ môi trường tại khu vực dự án, đề xuất một số biện pháp sau:

- Đối với khí thải: Bố trí mảng xanh cách ly ở những nơi thích hợp ở là biện pháp hữu hiệu nhất nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực do khí thải của các phương tiện giao thông và khói nấu ăn từ các hộ gia đình.

- Đối với chất thải rắn: Rác thải các hộ gia đình trong khu dân cư sẽ được thu gom theo phương pháp lấy từng nhà (có phân loại từ nguồn), rác được chứa trong các bao nilon bịt kín và được đặt tại nơi quy định. Lượng rác này sẽ do

công ty dịch vụ môi trường đô thị địa phương tổ chức thu gom hàng ngày theo đúng giờ quy định và vận chuyển về trạm xử lý CTR tập trung, đảm bảo không để tồn trữ lâu gây mất mỹ quan và ô nhiễm. Ngoài ra, trên các tuyến đường nội bộ trong khu vực dự án còn bố trí một số thùng rác để thu gom các loại rác đường phố, đảm bảo bộ mặt đô thị được sạch sẽ.

e. Các biện pháp phòng cháy chữa cháy

Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO₂ loại 5 kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện....

Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư cũng sẽ phối hợp với công an PCCC để tiến hành thỏa thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an PCCC.

5. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng:

1.1 Thành phần bản vẽ:

1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất TL 1/2.000 - 1/5.000
 2. Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật TL 1/500
 3. Bản đồ QH tổng mặt bằng sử dụng đất TL 1/500
 4. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan TL 1/500
 5. Bản đồ QH chia lô TL 1/500
 6. Bản đồ QH hệ thống giao thông, CGDD, CGXD TL 1/500
 7. Bản đồ QH san nền TL 1/500
 8. Bản đồ QH hệ thống thoát nước mưa TL 1/500
 9. Bản đồ QH hệ thống cấp nước TL 1/500
 10. Bản đồ QH hệ thống thoát nước thải TL 1/500
 11. Bản đồ QH hệ thống cấp điện TL 1/500
 12. Bản đồ QH hệ thống chiếu sáng TL 1/500
 13. Bản đồ QH hệ thống thông tin TL 1/500
 14. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống TL 1/500
 15. Bản đồ thiết kế đô thị TL 1/500
- 1.2 Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản đồ thu nhỏ in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.
- 1.3 Tờ trình đề nghị thẩm định và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
- 1.4 Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
- 1.5 Quy định quản lý theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
- 1.6 Đĩa CD lưu trữ toàn bộ thành phần hồ sơ.

Điều 2. Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Công ty TNHH Phú Mỹ Hiệp, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Tân Đông Hiệp chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT;



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *Thy*

Trần Văn Tân

MINI

