UỶ BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BẾN CÁT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1086 /QĐ-UBND	*Bến Cát, ngày 12 tháng 6 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

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

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 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ 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;

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 ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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 các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Đô thị Nam Bến Cát đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 2643/UBND-KTN ngày 26 tháng 6 năm 2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận quỹ đất nhà ở xã hội Khu dân cư Cầu Đò;

Căn cứ Công văn số 5057/UBND-KTN ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh ranh giới dự án Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 2000/SXD-QHKT ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát;

Xét Tờ trình số 143/TTr-QLĐT ngày 08 tháng 6 năm 2020 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 dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

3. Đơn vị lập đồ án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

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

- Khu dân cư Cầu Đò thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường ĐH606 và đất dân;

+ Phía Nam: Giáp đất dân;

+ Phía Đông: Giáp sông Thị Tính;

+ Phía Tây: Giáp đất dân.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: Khoảng 489.590,40m^2.

5. Tính chất khu quy hoạch: Là một khu dân cư xây dựng mới được quy hoạch với cơ cấu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng chung của thị xã Bến Cát; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, cung cấp các dịch vụ tiện ích thiết yếu cho người dân trên địa bàn và khu vực lân cận.

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

- Dân số khu vực quy hoạch: Khoảng 9.196 người.

- Chỉ tiêu đất đai: Đất ở ≥ 26,80m^2/người; Đất giáo dục ≥ 1,83m^2/người; Đất thương mại dịch vụ ≥ 0,47m^2/người; Đất dịch vụ công cộng ≥ 0,10m^2/người; Đất cây xanh ≥ 2,23m^2/người; Đất giao thông ≥ 20,33m^2/người; Đất hạ tầng kỹ thuật ≥ 1,36 m^2/người.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 120 lít/người/ngày đêm; Thoát nước thải sinh hoạt 100% lượng nước cấp sinh hoạt; Cấp điện sinh hoạt ≥ 750KWh/người/ngày.năm; Thông tin liên lạc 01 đôi/hộ; Rác thải ≥ 0,9kg/người/ngày đêm.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở: Diện tích 246.485,90m², chiếm 50,35% diện tích đất quy hoạch. Trong đó, nhà ở thương mại liền kề diện tích 211.528m², chiếm 85,82%; nhà ở biệt thự diện tích 16.283,70m², chiếm 6,6%; nhà ở xã hội liền kề diện tích 18.674,20m², chiếm 7,58%.

- Đất giáo dục: Diện tích 16.812,61m², chiếm 3,43% diện tích đất quy hoạch. Trong đó, Trường mầm non A diện tích 5.361,19m², chiếm 31,89%; Trường mầm non B diện tích 4.541,42m², chiếm 27,01%; Trường tiểu học diện tích 6.910m², chiếm 41,10%.

- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 4.319,12m², chiếm 0,88% diện tích đất quy hoạch.

- Đất dịch vụ công cộng: Diện tích 445,27m², chiếm 0,09% diện tích đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Diện tích 20.524,93m², chiếm 4,19% diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (hành lang kỹ thuật sau nhà, trạm xử lý nước thải): Diện tích 12.546,40m², chiếm 2,56% diện tích đất quy hoạch. Trong đó, đất hành lang kỹ thuật sau nhà diện tích 11.940,93m², chiếm 95,17%; đất trạm xử lý nước thải diện tích 605,47m², chiếm 4,83%.

- Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải: Diện tích 1.452,43m², chiếm 0,30% diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Diện tích 186.955,07m², chiếm 38,19% diện tích đất quy hoạch.

- Đất hành lang bảo vệ sông: Diện tích 48,67m², chiếm 0,01% diện tích đất quy hoạch.

Bảng 01: Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

TT	LOẠI ĐẤT	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất				Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m²)	Số thửa (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m²/người)				
1	**Đất ở (Kinh doanh)**	**246.485,90**	**2.299**	**9.196**	**26,80**	**≤ 2,4**	**≤ 96**	**02-03**	**50,35**
1.1	Nhà ở thương mại liền kề	211.528,00	1.981	7.924	26,69	≤ 2,4	≤ 80	02-03	85,82
1.2	Nhà ở biệt thự	16.283,70	42	168	96,93	≤ 1,3	≤ 63	02	6,6
1.3	Nhà ở xã hội liền kề	18.674,20	276	1.104	16,92	≤ 1,9	≤ 96	02	7,58
2	**Đất giáo dục (Kinh doanh)**	**16.812,61**			**1,83**	**≤ 1,2**	**≤ 40**	**01-03**	**3,43**

TT	LOẠI ĐẤT	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất				Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m^2)	Số thửa (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m^2/người)				
	Trường mầm non A	5.361,19				*≤ 0,8*	≤ 40	*01-02*	31,89
	Trường mầm non B	4.541,42				*≤ 0,8*	≤ 40	*01-02*	27,01
	Trường tiểu học	6.910				*≤ 1,2*	≤ 40	*01-03*	41,10
3	**Đất thương mại dịch vụ** (Kinh doanh)	**4.319,12**			**0,47**	**≤ 2,0**	**≤ 40**	**02-05**	**0,88**
4	**Đất dịch vụ công cộng** (Không kinh doanh)	**445,27**			**0,10**	**≤ 1,2**	**≤ 40**	**01-03**	**0,09**
5	**Đất cây xanh** (Không kinh doanh)	**20.524,93**			**2,23**				**4,19**
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật** (Không kinh doanh)	**12.546,40**			**1,36**				**2,56**
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	11.940,93							95,17
	Trạm xử lý nước thải	605,47							4,83
7	**Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải (Không kinh doanh)**	**1.452,43**							**0,30**
8	**Đất giao thông** (Không kinh doanh)	**186.955,07**			**20,33**				**38,19**
9	**Đất hành lang bảo vệ sông** (Không kinh doanh)	**48,67**							**0,01**
	TỔNG CỘNG	**489.590,40**	**2.299**	**9.196**	**53,2**	**≤ 2,4**	**≤ 60**	**≤ 05**	**100,00**

Bảng 1.1: Bảng cơ cấu sử dụng đất khu ở thương mại

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	**Đất ở**	**227.811,70**	**49,72**
1.1	Đất ở thương mại liền kề	211.528,00	-
1.2	Đất ở biệt thự	16.283,70	-
2	**Đất giáo dục**	**16.812,61**	**3,67**
3	**Đất thương mại dịch vụ**	**4.319,12**	**0,94**
4	**Đất dịch vụ công cộng**	**445,27**	**0,10**
5	**Đất cây xanh**	**18.441,45**	**4,02**
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**12.546,40**	**2,74**
6.1	Hành lang kỹ thuật sau nhà	11.940,93	-
6.2	Trạm xử lý nước thải	605,47	-
7	**Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải**	**1.452,43**	**0,32**
8	**Đất giao thông**	**176.354,93**	**38,48**
9	**Đất hành lang bảo vệ sông**	**48,67**	**0,01**
Tổng		**458.232,58**	**100,00**
Quy mô dân số		**8.092**	**Người**

Bảng 1.2: Bảng cơ cấu sử dụng đất khu ở xã hội

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	**Đất ở xã hội liền kề**	**18.674,20**	**59,55**
2	**Đất cây xanh**	**2.083,48**	**6,65**
3	**Đất giao thông**	**10.600,14**	**33,80**
Tổng		**31.357,82**	**100,0**
Quy mô dân số		**1.104**	**Người**

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực:

8.1. Trục chính của khu vực quy hoạch:

- Trục đối ngoại: Tuyến đường D2, đường D8 và đường N13 là các trục kết nối chính của Khu dân cư Cầu Đò với khu vực lân cận; kết nối đường ĐH606 ở phía Bắc, đường ĐT748 ở phía Tây và sông Thị Tính ở phía Đông. Để tạo trục

cảnh quan, trên các trục đường bố trí công viên cây xanh tập trung, nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

- Trục đối nội: Trên cơ sở trục giao thông đối ngoại, mạng lưới đường giao thông đối nội được thiết kế dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thông suốt. Các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, giáo dục, dịch vụ công cộng, công viên cây xanh được bố trí đồng bộ về loại hình kiến trúc, tầng cao xây dựng.

8.2. Các công trình công cộng – dịch vụ của khu vực quy hoạch:

Các công trình công cộng - dịch vụ đô thị là điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của Khu dân cư Cầu Đò, tạo môi trường sống tiện nghi, phục vụ tốt đời sống người dân, bao gồm:

- Công trình giáo dục: Diện tích 16.812,61m^2, được bố trí tại 03 vị trí ở phía Bắc, phía Đông và phía Nam của khu dân cư, mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng từ 01 - 03 tầng, khoảng lùi xây dựng ≥ 06m. Bao gồm, Trường mầm non A diện tích 5.361,19m^2, Trường mầm non B diện tích 4.541,42m^2, Trường tiểu học diện tích 6.910m^2.

- Công trình thương mại - dịch vụ: Diện tích 4.319,12m^2, được bố trí tại 01 vị trí tiếp giáp trục đường N13 và đường N24, mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng từ 02 - 05 tầng, khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng.

- Công trình dịch vụ công cộng (Văn phòng khu phố): Diện tích 445,27m^2, được bố trí ở phía Tây (tiếp giáp đường D13), mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng từ 01 - 03 tầng, khoảng lùi xây dựng ≥ 03m.

- Công viên, cây xanh: Diện tích 20.524,93m^2, được bố trí bao phủ đồng đều trong tổng thể khu dân cư. Công viên cây xanh tập trung nằm ở vị trí trung tâm (tiếp giáp các trục đường đối ngoại D2, D8, N13 và các tuyến giao thông nội bộ N7, N9, N12…), mật độ xây dựng ≤ 05%. Tại đây, tổ chức các khu cây xanh vườn hoa, tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực; đồng thời, kết hợp bố trí sân tập luyện, dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân và chỉ tiêu cây xanh. Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các tuyến đường với khoảng cách 8 - 10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực.

8.3. Các công trình nhà ở:

Khu vực lập quy hoạch bố trí 79 lô đất ở; bao gồm: 57 lô đất xây dựng nhà ở thương mại liền kề, 11 lô đất xây dựng nhà ở biệt thự và 11 lô đất xây dựng nhà ở xã hội liền kề. Tổng số 2.299 căn nhà (nhà ở thương mại liền kề: 1.981 căn, nhà ở biệt thự: 42 căn, nhà ở xã hội liền kề: 276 căn). Trong đó:

- Đối với nhà ở thương mại liền kề:

+ Diện tích trung bình: ≥ 100m^2/căn.

+ Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 80%; Tầng cao xây dựng: 02 - 03 tầng; Hệ số sử dụng đất ≤ 2,4 lần; Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

+ Khoảng lùi xây dựng trước và sau nhà: Tuân thủ theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với nhà ở biệt thự:

+ Diện tích trung bình: ≥ 271,31m^2/căn.

+ Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 63%; Tầng cao xây dựng: 02 tầng; Hệ số sử dụng đất ≤ 1,3 lần; Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

+ Khoảng lùi xây dựng trước và sau nhà: Tuân thủ theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với nhà ở xã hội liền kề:

+ Diện tích trung bình: 60m^2/căn – 70m^2/căn.

+ Mật độ xây dựng tối đa: ≤ 96%; Tầng cao xây dựng: 02 tầng; Hệ số sử dụng đất ≤ 1,9 lần; Tầng hầm: Không xây dựng tầng hầm.

+ Khoảng lùi xây dựng trước và sau nhà: Tuân thủ theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

Bảng 02: Thống kê đất ở khu vực quy hoạch:

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m^2)	Số thửa (căn)	Dân số	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
TỔNG		**246.485,90**	**2.299**	**9.196**			
I	**Nhà ở thương mại liền kề**	**211.528,00**	**1.981**	**7.924**	**≤ 2,4**	**≤ 80**	**2-3**
1	Lô A1-1	1.456,47	12	48	≤ 1,6	≤ 80	2
2	Lô A1-2	1.884,96	17	68	≤ 2,4	≤ 80	2-3
3	Lô A2	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
4	Lô A3	2.125,79	19	76	≤ 2,4	≤ 80	2-3
5	Lô A4	4.394,00	41	164	≤ 2,4	≤ 80	2-3
6	Lô A5	3.476,05	31	124	≤ 2,4	≤ 80	2-3
7	Lô A6	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
8	Lô A7	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
9	Lô A8	4.510,00	43	172	≤ 2,4	≤ 80	2-3
10	Lô A9	4.510,00	43	172	≤ 2,4	≤ 80	2-3
11	Lô A10	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
12	Lô A11	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m^2)	Số thửa (căn)	Dân số	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
13	Lô A12	6.790,00	66	264	≤ 2,4	≤ 80	2-3
14	Lô A12A	6.790,00	66	264	≤ 1,6	≤ 80	2
15	Lô A14	3.006,11	26	104	≤ 1,6	≤ 80	2
16	Lô A15	3.756,00	34	136	≤ 2,4	≤ 80	2-3
17	Lô A16	4.590,00	44	176	≤ 2,4	≤ 80	2-3
18	Lô A17	4.590,00	44	176	≤ 1,6	≤ 80	2
19	Lô A18	4.590,00	44	176	≤ 2,4	≤ 80	2-3
20	Lô A19	4.590,00	44	176	≤ 2,4	≤ 80	2-3
21	Lô A20	4.590,00	44	176	≤ 1,6	≤ 80	2
22	Lô A21	3.830,00	36	144	≤ 1,6	≤ 80	2
23	Lô A22	3.830,00	36	144	≤ 2,4	≤ 80	2-3
24	Lô A23	4.510,00	43	172	≤ 2,4	≤ 80	2-3
25	Lô A24	4.490,50	43	172	≤ 2,4	≤ 80	2-3
26	Lô A25	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
27	Lô A26	4.030,00	38	152	≤ 2,4	≤ 80	2-3
28	Lô A27	5.990,00	58	232	≤ 2,4	≤ 80	2-3
29	Lô A28	6.307,37	62	248	≤ 2,4	≤ 80	2-3
30	Lô A29	3.830,00	36	144	≤ 1,6	≤ 80	2
31	Lô A30	3.470,00	32	128	≤ 1,6	≤ 80	2
32	Lô A31	3.470,00	32	128	≤ 2,4	≤ 80	2-3
33	Lô A32	3.794,00	35	140	≤ 2,4	≤ 80	2-3
34	Lô A33	3.910,00	36	144	≤ 2,4	≤ 80	2-3
35	Lô A34	3.910,00	36	144	≤ 1,6	≤ 80	2
36	Lô A35	4.030,00	38	152	≤ 2,4	≤ 80	2-3
37	Lô A36	3.990,00	37	148	≤ 1,6	≤ 80	2
38	Lô A37	4.790,00	46	184	≤ 2,4	≤ 80	2-3

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m^2)	Số thửa (căn)	Dân số	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
39	Lô A38	4.750,00	45	180	≤ 1,6	≤ 80	2
40	Lô A39	4.750,00	45	180	≤ 1,6	≤ 80	2
41	Lô A40	3.990,00	37	148	≤ 1,6	≤ 80	2
42	Lô A41	3.910,00	36	144	≤ 1,6	≤ 80	2
43	Lô A42	6.030,00	58	232	≤ 2,4	≤ 80	2-3
44	Lô A43	6.030,00	58	232	≤ 2,4	≤ 80	2-3
45	Lô A44	6.030,00	58	232	≤ 1,6	≤ 80	2
46	Lô A45	934,71	8	32	≤ 2,4	≤ 80	3
47	Lô A46	2.206,00	18	72	≤ 1,6	≤ 79	2
48	Lô A47	2.063,00	18	72	≤ 1,6	≤ 79	2
49	Lô A48	1.175,00	10	40	≤ 1,6	≤ 80	2
50	Lô A49	1.575,00	14	56	≤ 1,6	≤ 80	2
51	Lô A50	1.975,00	18	72	≤ 1,6	≤ 80	2
52	Lô A51	1.575,00	14	56	≤ 1,6	≤ 80	2
53	Lô A52	1.559,00	14	56	≤ 1,6	≤ 79	2
54	Lô A53	1.175,00	10	40	≤ 1,6	≤ 80	2
55	Lô A54	1.575,00	14	56	≤ 1,6	≤ 80	2
56	Lô A55	1.975,00	18	72	≤ 1,6	≤ 80	2
57	Lô A56	1.655,00	16	64	≤ 1,6	≤ 80	2
II	**Nhà biệt thự**	**16.283,70**	**42**	**168**	**≤ 1,3**	**≤ 63**	**2**
1	Lô B1	2.711,94	6	24	≤ 1,2	≤ 58	2
2	Lô B2	2.616,03	7	28	≤ 1,2	≤ 61	2
3	Lô B3	1.060,36	3	12	≤ 1,2	≤ 60	2
4	Lô B4	1.097,56	3	12	≤ 1,2	≤ 59	2
5	Lô B5	914,35	3	12	≤ 1,3	≤ 63	2
6	Lô B6	1.116,93	3	12	≤ 1,2	≤ 59	2

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m^2)	Số thửa (căn)	Dân số	Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
7	Lô B7	2.453,14	6	24	≤ 1,2	≤ 58	2
8	Lô B8	1.221,10	3	12	≤ 1,1	≤ 57	2
9	Lô B9	1.233,61	3	12	≤ 1,1	≤ 57	2
10	Lô B10	1.113,84	3	12	≤ 1,2	≤ 58	2
11	Lô B11	744,84	2	8	≤ 1,2	≤ 61	2
III	**Nhà ở xã hội liền kề**	**18.674,20**	**276**	**1.104**	**≤ 1,9**	**≤ 96**	**2**
1	Lô A57	1.104,76	16	64	≤ 1,9	≤ 96	2
2	Lô A58	1.960,00	28	112	≤ 1,8	≤ 92	2
3	Lô A59	2.733,00	40	160	≤ 1,9	≤ 95	2
4	Lô A60	2.296,00	34	136	≤ 1,9	≤ 96	2
5	Lô A61	2.227,00	33	132	≤ 1,9	≤ 96	2
6	Lô A62	915,42	14	56	≤ 1,9	≤ 95	2
7	Lô A63	1.645,88	24	96	≤ 1,9	≤ 96	2
8	Lô A64	1.104,91	17	68	≤ 1,9	≤ 95	2
9	Lô A65	1.518,00	22	88	≤ 1,9	≤ 94	2
10	Lô A66	2.134,00	33	132	≤ 1,9	≤ 96	2
11	Lô A67	1.035,23	15	60	≤ 1,9	≤ 94	2

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch giao thông:

- Mạng lưới đường được thiết kế tuân thủ theo QCVN 07-4:2016/BXD, TCXDVN 104:2007, có dạng ô cờ, bố trí vỉa hè, điện chiếu sáng và cây xanh ven đường. Áp dụng vận tốc độ thiết kế ≥ 30km/h, tải trọng trục thiết kế 100KN. Bán kính bó vỉa R ≥ 8m.

- Tổ chức an toàn giao thông: Tại nút giao giữa các trục đường bố trí vạch sơn kẻ đường, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ để đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại các góc ngã ba và ngã tư, các lô đất được thiết kế vạt góc đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

- Mặt cắt ngang *(chi tiết theo Bảng 03 – Thống kê hệ thống giao thông)*.

- Kết cấu đường: Mặt đường thảm bê tông nhựa nóng. Vỉa hè lát gạch tự chèn hoặc lát gạch terrazzo.

Bảng 03: Thống kê hệ thống giao thông Khu dân cư Cầu Đò

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
I	GIAO THÔNG ĐÔ THỊ															
	ĐƯỜNG ĐH606				1-1	5,00	1,00	21,00	5,00	32,00	16,00	16,00	21,00	21,00	5,00	5,00
II	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	1.514,3														
1	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	492,8	RANH QH	N11	4C-4C	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	14,00	11,00	3,00	0,00
		70,8	N11	D9	4D-4D	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	17,00	11,00	6,00	0,00
		37,8	D9	Đất cây xanh 7	4E-4E	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	11,00	11,00	0,00	0,00
		62,1	Đất cây xanh 7	N15	4F-4F	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	21,00	11,00	10,00	0,00
		344,5	N15	D12	4C-4C	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	14,00	11,00	3,00	0,00
2	ĐƯỜNG N13	156,5	Ranh QH	D2	3A-3A	4,25	0,00	16,50	4,25	25,00	12,50	12,50	18,50	15,50	6,00	3,00
		292,5	D2	D8	3-3	4,25	0,00	16,50	4,25	25,00	12,50	12,50	15,50	15,50	3,00	3,00
		57,3	D8	Đường đầu cầu	A-A	1,75		16,50	1,75	20,00						

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
III	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	11.297,0														
1	ĐƯỜNG N1	87,7	D2	Lô A3	6G-6G	0,65-2,15	0,00	7,00	3,00	10,65-12,15	4,15-5,65	7,50	4,15-5,65	10,00	0,00	2,50
		156,9	Lô A3	D8	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
2	ĐƯỜNG N2	555,3	D13	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
3	ĐƯỜNG N3	364,5	D2	D10	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
4	ĐƯỜNG N4	114,5	D2	D4	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		73,0	D4	D6	6A-6A	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	12,50	2,50	6,00
		235,9	D6	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
5	ĐƯỜNG N5	114,5	D13	D2	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
6	ĐƯỜNG N6	114,5	D13	D2	5A-5A	4,00	0,00	8,00	4,00	16,00	8,00	8,00	10,50	8,00	2,50	0,00
		114,5	D2	D4	5-5	4,00	0,00	8,00	4,00	16,00	8,00	8,00	10,50	10,50	2,50	2,50
		73,0	D4	D6	5B-5B	4,00	0,00	8,00	4,00	16,00	8,00	8,00	14,00	10,50	6,00	2,50
		246,8	D6	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	5-5	4,00	0,00	8,00	4,00	16,00	8,00	8,00	10,50	10,50	2,50	2,50
7	ĐƯỜNG N7	114,5	D2	D4	6B-6B	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	6,50	2,50	0,00
		134,0	D4	D8	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
8	ĐƯỜNG N8	81,0	D10	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
9	ĐƯỜNG N9	116,0	D4	D8	6B-6B	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	6,50	2,50	0,00
		206,7	D8	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
10	ĐƯỜNG N10	91,0	D10	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
11	ĐƯỜNG N11	135,6	D9	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6A-6A	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	12,50	2,50	6,00
12	ĐƯỜNG N12	285,6	D2	D8	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
13	ĐƯỜNG N15	177,7	D8	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	7-7	1,50	0,00	7,00	3,00	11,50	5,00	6,50	5,00	9,00	0,00	2,50
14	ĐƯỜNG N16	370,0	N18	D7	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
15	ĐƯỜNG N17	621,2	N18	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
16	ĐƯỜNG N18	171,0	N13	N22	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
		370,0	N22	D7	6B-6B	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	6,50	2,50	0,00
17	ĐƯỜNG N19	84,5	D12	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
18	ĐƯỜNG N20	94,8	D12	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
19	ĐƯỜNG N21	93,5	Ranh QH	D8	6B-6B	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	6,50	2,50	0,00
		32,3	D8	Lô A45	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		83,7	Lô A45	D12	6A-6A	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	12,50	2,50	6,00
		93,4	D12	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
20	ĐƯỜNG N22	400,0	N18	D7	6K-6K	3,00	0,00	7,00	0,96-6,08	10,96-16,08	6,50	4,46-7,04	6,50	6,96-9,54	0,00	0,00
21	ĐƯỜNG N23	80,1	Ranh QH	D8	6N-6N	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
22	ĐƯỜNG N24	49,5	N6	LÔ TM-DV	6N-6N	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
		41,6	LÔ TM-DV	LÔ TM-DV	6F-6F	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	12,50	0,00	6,00
		49,5	LÔ TM-DV	N6	6N-6N	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
23	ĐƯỜNG D1	231,5	Ranh QH	N5	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
24	ĐƯỜNG D2	64,6	ĐH 606	N1	4A-4A	0,90-3,83	0,00	12,00	5,00	17,90-20,83	6,90-9,83	11,00	6,90-9,83	11,00	0,00	0,00
		295,5	N1	N6	4-4	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	14,00	14,00	3,00	3,00
		56,5	N6	N7	4B-4B	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	11,00	14,00	0,00	3,00
		25,4	N7	N12	4E-4E	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	11,00	11,00	0,00	0,00
		61,0	N12	N13	4B-4B	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	11,00	14,00	0,00	3,00
		171,0	N13	N18	4-4	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	14,00	14,00	3,00	3,00
		36,0	N18	N22	4E-4E	5,00	0,00	12,00	5,00	22,00	11,00	11,00	11,00	11,00	0,00	0,00

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
25	ĐƯỜNG D3	130,5	N4	N6	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
26	ĐƯỜNG D4	165,0	N1	N4	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		130,5	N4	N6	6A-6A	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	12,50	2,50	6,00
		56,5	N6	N7	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		55,0	N7	N9	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
27	ĐƯỜNG D5	232,0	N12	N18	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		36,0	N18	N22	6N-6N	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
28	ĐƯỜNG D6	130,5	N4	N6	6D-6D	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	12,50	9,00	6,00	2,50
29	ĐƯỜNG D7	171,0	N13	N18	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		110,0	N18	N21	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
30	ĐƯỜNG D8	68,8	ĐH 606	LÔ A3	2B-2B	1,41-2,31	2,50	14,50	6,04-7,51	24,45-26,82	9,91-10,81	14,54-16,01	9,91-10,81	14,54-16,01	0,00	0,00
		20,9	LÔ A3	N1	2D-2D	4,00	2,50	15,00	5,97-6,01	27,47-27,51	12,75	14,72-14,76	15,75	14,72-14,76	3,00	0,00
		55,1	N1	N2	2A-2A	3,90-6,20	2,00	15,00	4,8-7,9	25,7-31,1	12,4-14,7	13,3-16,4	15,4-17,7	16,3-20,7	3,00	3,00
		352,0	N2	N9	2-2	4,00	2,00	15,00	4,00	25,00	12,50	12,50	15,50	15,50	3,00	3,00
		108,3	N9	N12	2C-2C	4,00	2,00	15,00	4,00	25,00	12,50	12,50	12,50	15,50	0,00	3,00
		342,7	N12	N21	2-2	4,00	2,00	15,00	4,00	25,00	12,50	12,50	15,50	15,50	3,00	3,00
		55,1	N21	Ranh QH	2C-2C	4,00	2,00	15,00	4,00	25,00	12,50	12,50	12,50	15,50	0,00	3,00

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
31	ĐƯỜNG D9	352,0	N4	N11	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		62,0	N11	Đất giáo dục	6A-6A	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	12,50	2,50	6,00
		18,7	Đất giáo dục	Đất trạm xử lý	6E-6E	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	12,50	16,50	6,00	10,00
		79,9	Đất trạm xử lý	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6F-6F	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	12,50	0,00	6,00
32	ĐƯỜNG D10	462,0	N2	N11	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
33	ĐƯỜNG D11	266,0	N15	N21	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
34	ĐƯỜNG D12	266,0	N15	N21	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		55,0	N21	Cây xanh	6D-6D	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	12,50	9,00	6,00	2,50
		61,9	Cây xanh	Đường đê bao Ven sông Thị Tính	6B-6B	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	6,50	2,50	0,00

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	HƯỚNG TUYẾN		KÝ HIỆU MẶT CẮT	CHIỀU RỘNG (m)					CGĐĐ (m)		CGXD (m)		KHOẢNG LÙI (m)	
			TỪ	ĐẾN		VỈA HÈ	PHÂN CÁCH	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	LỘ GIỚI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI	BÊN TRÁI	BÊN PHẢI
35	ĐƯỜNG D13	34,4	Ranh QH	N2	6H-6H	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,50	9,00	3,00	2,50
		72,6	Đường N2	Đất cây xanh 4	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		23,3	Đất cây xanh 4	Đất cây xanh 4	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
		88,3	Đất cây xanh 4	N5	6-6	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	9,00	9,00	2,50	2,50
		65,1	N5	N6	6C-6C	3,00	0,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	9,00	0,00	2,50
TỔNG CỘNG		**12.811,2**														

9.2. Quy hoạch san nền:

- Khu vực quy hoạch có hướng dốc chính thoát nước theo hướng Tây sang Đông; dốc về sông Thị Tính. Cao độ tự nhiên thấp nhất 0,05m ở khu vực giáp sông Thị Tính, cao độ tự nhiên cao nhất 2,85m ở khu vực phía Tây.

- Áp dụng giải pháp san nền trên cơ sở cao độ hiện hữu, hướng dốc san nền chính theo hướng Tây sang Đông, hướng ra sông Thị Tính. Nguyên tắc san nền chủ yếu tạo mặt bằng xây dựng công trình và hệ thống đường giao thông, thuận lợi cho việc tổ chức thoát nước; trong đó, lấy các trục đường D2, D8, N13, đường Đê bao ven sông Thị Tính… làm đường tụ thủy cho toàn khu vực quy hoạch.

- Đồng thời, đối với khu vực dọc ranh phía Bắc, phía Đông và phía Nam, áp dụng giải pháp xây dựng kè chắn đất, tường chắn bằng bê tông cốt thép để giải quyết thoát nước và nâng cao tính khả thi cho phương án san nền của khu vực quy hoạch.

9.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa khu vực quy hoạch được thu gom thoát về sông Thị Tính ở phía Đông và hệ thống cống thoát nước trên đường ĐH606 ở phía Bắc thông qua việc bố trí 06 cửa xả thoát nước và tuyến cống D1200 trên đường D2.

- Áp dụng phương án thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch theo hướng Tây sang Đông và Bắc xuống Nam.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D400 - D1200, được bố trí một bên đường (đường D2, D8, N13 và đường Đê bao ven sông Thị Tính cống thoát nước mưa được bố trí hai bên đường), phía đối diện bố trí hố ga thu nước và cống băng đường. Hố ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách từ 20 - 40m, cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30.

9.4. Quy hoạch cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng lưu lượng nước cấp tính toán khoảng 1.865,4m^3/ngày đêm. Lưu lượng nước cấp khi có cháy khoảng 2.027,40 m^3/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được kết nối từ tuyến ống cấp nước D150 hiện hữu trên đường ĐH606.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt. Đường ống chính cấp nước sử dụng ống uPVC đường kính D150 - D200, đường ống nhánh cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính D110, D90 và D63.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè và hành lang phía sau nhà, cấp nước đến từng hộ gia đình và công trình trong khu vực quy hoạch. Đối với những đoạn ống đặt dưới vỉa hè, chiều sâu tối thiểu lớp đất đắp trên lưng ống ≥ 0,5m. Đối với những đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống ≥ 0,7m.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, bố trí theo hệ thống cấp nước. Lưu lượng nước chữa cháy q_{cc} = 15l/s cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời 01 đám cháy; áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy ≥ 10m.

- Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 35 trụ, các trụ có đường kính D100mm, được bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép đường không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ ≤ 120m.

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt tính toán 1.510m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng và chia làm 02 phần: Hệ thống xử lý riêng trong từng nhà, công trình thông qua bể tự hoại loại 3 ngăn; Hệ thống thu gom bên ngoài gồm mạng lưới thoát nước đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phần đất hạ tầng kỹ thuật tiếp giáp giao lộ đường N13 và đường đê bao ven sông Thị Tính. Nước thải sau khi được xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A thoát ra hệ thống thoát nước mưa gần nhất để dẫn ra sông Thị Tính.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200mm - D400mm, được bố trí dọc hành lang kỹ thuật sau nhà và dưới vỉa hè. Hố ga thu gom được đặt với khoảng cách 20 đến 40m và các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường cống.

b. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch 0,9 kg/người/ngày. Lượng rác thải toàn khu quy hoạch khoảng 8,3 tấn/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

- Việc thu gom được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bố đều, đảm bảo bán kính phục vụ, thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế phù hợp với thẩm mỹ chung. Từ đây, rác thải được vận chuyển về trạm xử lý rác thải chung của khu vực để xử lý.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

a. Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất cấp điện tính toán: 8.043 kVA.

- Nguồn cấp điện được đấu nối từ lưới điện 22 kV trên đường ĐH606, thông qua 02 vị trí đấu nối tại giao lộ đường D2 – ĐH606 và giao lộ đường D8 – ĐH606. Toàn bộ khu vực quy hoạch bố trí 23 trạm biến áp: 15 trạm công suất 400kVA; 01 trạm công suất 320kVA; 04 trạm công suất 250kVA; 03 trạm công suất 100kVA. Các trạm biến áp được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị. Máy biến áp sử dụng loại siêu giảm tổn thất Amorphous nhằm mục đích sử dụng năng lượng tiết kiệm điện, kiểu trạm trụ thép đơn thân.

- Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm, tuyến cáp chính trung thế được thiết kế dạng mạch vòng dẫn từ vị trí đấu nối đến các trạm biến áp. Cáp ngầm trung thế trục chính sử dụng chủng loại cáp chuyên dụng 24kV CXV/DSTA 3x150mm^2 + CV95mm^2, được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực chôn trực tiếp trong đất.

- Mạng lưới điện hạ thế được bố trí theo dạng hình tia, sử dụng cáp ngầm chuyên dụng 0,4kV CXV/DSTA. Cáp hạ thế từ trạm biến áp đi đến các tủ điện phân phối hạ thế và từ tủ điện phân phối hạ thế rẽ nhánh vào từng hộ dân, công trình được bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị; mỗi tủ phân phối chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà, bán kính phục vụ của mỗi tủ ≤ 30m.

b. Hệ thống chiếu sáng:

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 11 tủ điều khiển chiếu sáng, các tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần các trạm biến áp, lấy nguồn từ trạm biến áp và điều khiển chiếu sáng cho từng phân khu tương ứng.

- Hệ thống cáp chiếu sáng của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm, sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA 0,4kV luồn trong ống HDPE chôn trong đất.

- Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn Led tiết kiệm điện được bố trí so le hai bên đường đối với các tuyến đường có lộ giới quy hoạch ≥ 22m, bố trí tại dãy phân cách đối với tuyến đường D8 và bố trí một bên đường đối với các tuyến đường nội bộ.

9.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng: Khoảng 2.782 thuê bao.

- Nguồn cung cấp thông tin liên lạc được kết nối từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường ĐH606. Từ đây, hệ thống thông tin liên lạc sẽ được dẫn vào khu vực quy hoạch qua 02 tuyến cáp chính trên đường D2 và đường D8.

- Cáp thông tin sử dụng cáp quang, đảm bảo chất lượng và tốc độ cao. Mạng lưới thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm, bố trí dưới hè và hành lang kỹ thuật sau nhà.

10. Đánh giá môi trường chiến lược: Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, đơn vị tổ chức lập quy hoạch, các đơn vị trong khu quy hoạch và hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

11. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Các hạng mục công trình hạ hầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Các hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, giáo dục, công viên - cây xanh...

- Nguồn lực thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

12. Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

13. Danh mục các công trình xây dựng:

- Danh mục công trình xây dựng hạ hầng kỹ thuật: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Danh mục công trình xây dựng khác: Nhà ở, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, giáo dục, công viên - cây xanh...

14. Danh mục hồ sơ và các bản vẽ phê duyệt kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết:

- Thuyết minh và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ các vị trí điều chỉnh quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch chia lô. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền - thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện - chiếu sáng, thông tin liên lạc. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ thiết kế đô thị.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị lập đồ án:

1. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.

- Thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,...) phải được cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối, có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Khi triển khai thiết kế kiến trúc công trình phải đảm bảo các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Công văn số 5057/UBND-KTN ngày 04 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương, Công văn số 3016/UBND-KT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của UBND thị xã Bến Cát.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý, năm theo quy định hiện hành.

- Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố công khai.

- Trong quá trình triển khai dự án, chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2016/BGTVT.

2. Trách nhiệm của đơn vị lập đồ án:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có); đồng thời, chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Điền, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Cầu Đò, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương./.

Nơi nhận:
- TT.Thị ủy;
- CT, các PCT thị xã;
- Như điều 3;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Ân