

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ THUẬN AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 781/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 12 tháng 12 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway**

**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 303/UBND-KTN ngày 18/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần STC Corporation làm chủ đầu tư Khu dịch vụ thương mại và căn hộ cao tầng Stown Gateway;

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 1/2000 phường Vĩnh Phú đến năm 2020, định hướng đến 2030;

Xét Tờ trình số 1682/TTr-QLĐT ngày 10/12/2019 của Phòng Quản lý đô thị,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway do Công ty Cổ phần STC Corporation làm chủ đầu tư, với các nội dung như sau:

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

- Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp: Khu du lịch Phương Nam.
- + Phía Tây Bắc giáp: Đất dân và đất nhà xưởng.
- + Phía Tây Nam giáp: Đại Lộ Bình Dương và một phần giáp đất dân.
- + Phía Đông Nam giáp: Đất dân.

- Tổng diện tích khu đất là 8.816,28m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích lập quy hoạch 8.450,90m<sup>2</sup>, diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ 365,38m<sup>2</sup>.



## 2. Mục tiêu và tính chất:

- Xây dựng khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại có môi trường sống thích hợp với các tiện nghi về hạ tầng hoàn chỉnh; kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực xung quanh, góp phần xây dựng thị xã Thuận An ngày càng khang trang, nâng cao các tiện ích trong tương lai và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế khu đất.

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

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

3.1. Dân số: Quy mô dân số khoảng 2.028 người, với khoảng 974 căn hộ.

3.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng:
  - + Mật độ xây dựng khối đế 38,55%.
  - + Mật độ xây dựng khối tháp 35,43%.
- Tầng cao công trình: 26 tầng nổi và 02 tầng hầm. Trong đó, tầng nổi khối đế 2 tầng, khối tháp 24 tầng.
- Chiều cao tối đa công trình:  $\leq 84,1\text{m}$ .
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 8,94$  lần.
- Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư:  $\geq 25\text{ m}^2$  sàn/ người.
- Diện tích bãi đậu xe:  $20\text{m}^2$  chỗ để xe/  $100\text{m}^2$  diện tích sử dụng căn hộ.
- Tỷ lệ đất cây xanh chiếm 21,71%.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo): 50 chỗ/1000 dân. Bố trí trong công trình chung cư.

3.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 200\text{ l/người/ngày đêm}$ .
  - + Cấp nước cây xanh:  $3\text{ l/m}^2$ .
  - + Chỉ tiêu nước phục vụ cho công cộng:  $2\text{ l/m}^2$  sàn.
  - + Chỉ tiêu nước rò rỉ dự phòng: 10% tổng lượng nước sử dụng.
  - + Cấp nước chữa cháy:  $15\text{ l/s/ đám cháy}$ .
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:
  - + Chung cư:  $4\text{kW/hộ}$ .
  - + Thương mại dịch vụ:  $30\text{w/m}^2$  sàn.
  - + Chiếu sáng đường phố:  $7\text{ kW/km}$ .
  - + Chiếu sáng công viên cây xanh tập trung:  $3\text{ W/m}^2$ .
- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước sinh hoạt xử lý 100%.
- Rác thải  $1,3\text{ kg/người/ngày}$ . Tỷ lệ thu gom 100%.
- 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  $\text{m}^2$  sàn.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất:

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

#### 4.2. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
I	Tổng diện tích khu đất	8.816,28	
II	Diện tích thuộc LHBVATĐB và đường nội bộ	365,38	
1	Đất thuộc HLBVATĐB	197,63	
2	Đường nội bộ	167,75	
III	Diện tích phù hợp quy hoạch	8.450,90	100,00
1	Đất ở chung cư (đất xây dựng công trình)	3.257,55	38,55
2	Đất cây xanh	1.834,72	21,71
3	Đất giao thông	3.358,63	39,74

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

- Trục đường chính rộng 11,68m là trục kết nối trực tiếp từ đường Đại Lộ Bình Dương vào công trình. Khối công trình ở kết hợp với dịch vụ - thương mại 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 dịch vụ thương mại và chung cư được thiết kế 02 tầng hầm và 26 tầng nổi, bố trí các công năng như sau: Tầng hầm 1, tầng hầm 2 bố trí bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật. Tầng 1 bố trí khu thương mại dịch vụ, khu nhà trẻ, trung tâm an ninh và văn phòng Ban quản lý chung cư. Tầng 2 là khu nhà trẻ, khu thương mại dịch vụ và khu hồ bơi. Tầng 3 đến tầng 25 gồm 02 block A, B bố trí các căn hộ và phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 3.

- 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.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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 Đông Bắc xuống Tây Nam.  $H_{xd} \geq 2,4m$ .

#### 6.2. Giao thông:

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

- Giao thông nội bộ:

+ Đường kết nối Đại lộ Bình Dương lộ giới 11,68m (mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,84m).

+ Đường giao thông nội bộ quanh công trình rộng từ 4m đến 7m.

+ 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.

### 6.3. 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 đầu nối ra hệ thống 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 công BTCT đường kính D500mm, các đoạn công bằng đường dùng công BTCT chịu lực. Độ sâu chôn công tối thiểu là 0,5m, độ dốc công tối thiểu 0,2%.

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

### 6.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 761,3m<sup>3</sup>/ngày đêm.

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

- Mạng lưới cấp nước: Để đảm bảo tính liên tục cung cấp nước cho các thiết bị dùng nước bố trí ống cấp nước D150 dẫn đầu nối vào 02 bể nước tầng hầm có dung tích lần lượt là 600m<sup>3</sup> và 700m<sup>3</sup> để đưa vào hệ thống chung. Bể nước 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 04 trụ cứu hỏa ở các điểm thuận tiện lấy nước với bán kính phục vụ ≤ 60m.

### 6.5. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng công suất là: 4.999,4 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên đường Đại lộ Bình Dương. Sử dụng máy biến áp siêu giảm điện áp Amorphous có cấp điện 22/0.4kV gồm 07 tổ máy với công suất mỗi tổ máy 750kVA.

- 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. 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.

### 6.6. Thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải là: 537,6m<sup>3</sup>/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 trong khu căn hộ được thu gom bằng các đường ống dẫn đến các bể phốt, sau đó được dẫn ra đầu nối trực tiếp vào tuyến cống thoát nước thải hiện hữu trên đường đường Đại lộ Bình Dương và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải chung của khu vực.

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D300mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m, độ dốc tối thiểu 0,30%.

- 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.

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

6.8. Giải pháp bảo vệ môi trường: Đánh giá tác động môi trường được đề cập trong đề 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.

**7. Quy định quản lý theo quy hoạch:** Ban hành Quy định quản lý theo Quy hoạch tổng mặt tỷ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway, được đính kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch.

### **8. Thành phần hồ sơ và bản vẽ kèm theo:**

8.1. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ khu vực; tỷ lệ 1/2.000 - 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất - 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;
- Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông CGDD-CGXD, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cao độ 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 và PCCC, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý CTR, 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 hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị từ 16.01 đến 16.18, tỷ lệ 1/400.

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

8.3. Đĩa CD lưu file hồ sơ đề án.



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

- Niêm yết, công bố công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

- Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đấu 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 của dự án khu nhà ở.

- Thực hiện đấu nối dự án Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway vào đường Quốc lộ 13 đúng theo Công văn số 4186/UBND-KTN ngày 22/08/2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

- 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.

- 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.

- Lập và triển khai dự án Khu Dịch vụ thương mại và Căn hộ cao tầng Stown Gateway theo đúng Công văn số 303/UBND-KTN ngày 18/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương và các quy định hiện hành.

- 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.

- 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 HĐND - UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty Cổ phần STC Corporasion, 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH  
  
Nguyễn Thanh Tâm