

Số: 03 /QĐ-UBND

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 04 tháng 01 năm 2012

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức,  
huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17/06/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01/2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ- BXD ngày 22/7/2005 về quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức tại công văn số 502/TTr.SZC-KTXD ngày 11/11/2011 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch số 329 /TTr.SXD ngày 21/12/2011 của Sở Xây dựng.

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nội dung chính như sau:

1. Địa điểm: Thuộc xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có quy mô diện tích 405.456 m<sup>2</sup> (40,5456 ha). Ranh giới gồm:

- +Phía Bắc giáp đường Đông – Tây (Suối Nghệ - Châu Pha);
- +Phía Nam giáp ranh giới hành chính của xã Suối Nghệ và khu công nghiệp Châu Đức đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000;
- +Phía Đông Nam giáp khu tái định cư của xã Suối Nghệ;

+Phía Tây giáp khu công nghiệp Châu Đức đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000.

2. Quy mô và tính chất:

- Diện tích đất: 405.456 m<sup>2</sup>;

- Công suất phục vụ: 7.552 người;

- Tính chất quy hoạch: Là khu dân cư đô thị mới được bố trí đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch :

### 3.1- BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	TỔNG	405.456	100
1	Đất công trình công cộng	6.778	1,67
2	Đất thương mại	22.592	5,57
3	Đất trường học	21.597	5,33
4	Đất nhà ở	177.335	43,74
a	Nhà liên kế	128.804	31,77
b	Nhà thu nhập thấp	48.531	11,97
5	Đất công viên cây xanh + TĐTT	66.691	16,45
a	Trung tâm TĐTT và sân thể thao	3.992	0,98
b	Công viên cây xanh	62.699	15,46
6	Mặt nước	8.596	2,12
7	Đất đường giao thông và bãi đậu xe	101.867	25,12

### 3.2- BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH TẦNG CAO, MẬT ĐỘ XD

STT	Loại công trình	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD(%)
1	- Công trình hành chính, thương mại - Trường học	02 tầng trở lên 02 – 03 tầng	40%
2	Nhà ở liên kế	03 – 05 tầng	60% - 80%

3	Nhà thu nhập thấp (chung cư)	Trung bình: 05 tầng	35% - 45%
---	------------------------------	------------------------	-----------

- Dân số dự kiến khoảng: 7.552 người.
- Mật độ dân số: 150 – 200 người/ha.

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

##### 4.1. San nền và thoát nước mưa:

###### - San nền:

Thiết kế san nền bám sát hướng dốc tự nhiên từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây và hướng ra các đường xung quanh. Cao độ nền trong từng lô được thiết kế cao hơn cao độ mặt đường và phù hợp với cao độ tự nhiên từng khu vực. Tổng khối lượng san lấp: Khối lượng đất đào 22.173 m<sup>3</sup>, khối lượng đất đắp 410.602 m<sup>3</sup>. Cốt cao nhất: +30.80 m, cốt thấp nhất: +22.40 m.

###### - Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới bằng công tròn BTCT, công hộp BTCT, mương BTCT; tách riêng giữa nước mưa và nước thải. Hướng thoát nước chính cho toàn khu theo địa hình từ Đông bắc - Tây nam. Căn cứ cốt ngập lụt để xác định cốt khống chế toàn khu. Công thoát nước mưa dọc hai bên đường, dưới vỉa hè. Bố trí các hố ga với khoảng cách 30-40m/hố. Toàn khu được chia làm 07 lưu vực thoát nước; nước mưa từ các lưu vực được thu vào công và thoát về phía Nam ra suối Cầu Khi. Phía Tây, theo hướng đường điện cao thế có thiết kế mương thoát nước. Lưu lượng tính toán  $Q_{max}=2 \text{ m}^3/\text{s}$ , độ dốc tính toán  $i=0.010$ , tiết diện  $B \times H \times b$  là  $2.4 \times 1 \times 0.4$ , taluy đào 1:1, tải lượng cho phép  $Q_{cp}=2.13 \text{ m}^3/\text{s}$ . Mương đi qua khu cây xanh cách ly, đường dây điện và xuyên qua trục đường D.63 ra suối Cầu Khi. Các cửa xả ra suối với lưu lượng lớn, tại vị trí các mảng cây xanh, thiết kế các hồ điều hòa nhằm giảm tác động dòng chảy. Kích thước công thoát nước mưa là: P600, P800, B1500, B2000 và M2400.

##### 5.2. Giao thông:

a. Đường giao thông khu vực, đối ngoại: Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước nằm trong vùng có hệ thống giao thông đường bộ đang phát triển mạnh, hội tụ nhiều trục Quốc Lộ: QL51, QL55, QL56, và đặc biệt là đường trục Đông – Tây (Suối Nghệ - Châu Pha); Hệ thống giao thông trong khu dân cư Sonadezi Hữu Phước được kết nối đồng bộ với các trục đường trong khu đô thị Châu Đức và khu công nghiệp Châu Đức; Ngoài ra khu vực còn dự kiến phát triển nhiều dự án trọng điểm: Đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Đường vành đai IV từ thành phố Hồ Chí Minh đến Bà Rịa – Vũng Tàu, đường sắt cấp QL51 từ Biên Hòa đi Vũng Tàu.

##### b. Đường giao thông trong khu dân cư:

STT	Loại đường khu vực - nội bộ	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)
1	Đường khu vực loại 1	(7m+22m+7m)	36m
2	Đường khu vực loại 2	(5m+9m+5m)	19m
3	Đường nội bộ khu dân cư	(10m+9m+10m)	29m

4	Đường nội bộ khu dân cư	(6m+12m+6m)	24m
5	Đường nội bộ khu dân cư	(7m+9m+7m)	23m
6	Đường nội bộ khu dân cư	(5m+10.5m+5m)	20.5m
7.	Đường nội bộ khu dân cư	(4m+7m+4m)	15m

#### 4.3. Cấp nước:

##### a. Nhu cầu dùng nước:

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 – 200 lít/người/ngày đêm.

+ Công suất cấp nước dự kiến 1.800 m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

b. Nguồn nước: Từ nhà máy nước khu công nghiệp Châu Đức, công suất dự kiến giai đoạn đầu là 50.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, tăng lên 100.000 – 200.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Mạng cấp nước dạng vòng. Nguồn cấp từ tuyến D200 trên trục đường 24m. Các đường ống phân phối dọc các tuyến đường, đường kính P60 – P150 liên kết với tuyến ống chính cấp đến từng hộ, được xây lắp dưới vỉa hè, cách mặt đất 0.8m – 1.0m, cách móng công trình tối thiểu 1.0m. Sử dụng ống cấp nước loại HDPE, đường kính P60 – P200. Tính lượng cấp nước chữa cháy q=15 l/s cho một đám cháy theo TCVN 2622 – 1995. Bố trí họng lấy nước chữa cháy D100 dọc theo các đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ là 150m.

Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước khu dịch vụ và dân cư: 8.660 m; tổng số trụ cứu hỏa: 18 trụ

#### 4.4. Thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: 148 – 160 lít/người/ngày đêm.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tất cả nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi xả ra mạng lưới thoát nước bên ngoài tập trung. Toàn bộ nước thải được dẫn về trạm xử lý II của KCN công suất 19.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm để xử lý, đạt tiêu chuẩn theo quy định mới được xả ra sông Dinh. Độ dốc cống lấy theo độ dốc địa hình, đoạn địa hình bằng phẳng thì lấy theo độ dốc tối thiểu của cống. Đoạn cống nào dốc quá thì phải bố trí hố ga chuyển bậc để tránh phá hoại đường cống. Dự kiến cống tự chảy dùng cống uPVC.

#### 4.5 Thu gom chất thải rắn:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày đêm. Tổng lượng chất thải rắn tối thiểu khoảng 7,55 tấn/ngày. Rác thải phải được phân loại từ nguồn và được thu gom tại từng hộ gia đình đưa về khu xử lý rác thải tập trung Tóc Tiên để xử lý.

#### 4.6 Cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 1200 – 1500 Kwh/người/năm.

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu đầu nối vào đường dây 22kV dọc đường 11 (tuyến Suối Nghệ - Mụ Bân) hiện hữu. Đường dây hiện hữu sẽ cải tạo nâng cấp và dịch chuyển theo đường mở rộng trong khu quy hoạch. Tương lai, sẽ nhận tuyến 22kV từ trạm điện của Khu công nghiệp – đô thị Châu Đức.

- Lưới điện:

+Tuyến trung thế: Cấp điện áp trung thế dùng điện áp 22KV 3 pha sử dụng cáp XLPE 120-240mm<sup>2</sup> chôn ngầm dưới đất kéo đến các trạm hạ thế. Cấp điện áp hạ thế dùng điện áp 0,4KV.

+Tuyến hạ thế: Điện áp làm việc 230/400V. Cáp hạ thế dùng cáp đồng XLPE tiết diện từ 95 - 240 mm<sup>2</sup>, luồn trong ống PVC chôn ngầm dưới đất. Tủ điện hạ thế bố trí dọc 2 bên đường. Để đảm bảo mỹ quan khu đô thị, tiết kiệm chi phí đầu tư, khoảng cách trung bình giữa các tủ là 42 m, nối đất tại mỗi tủ. Mỗi tủ có khả năng cung cấp điện cho khoảng từ 6 đến 8 căn hộ.

+Tuyến chiếu sáng: Cấp điện áp chiếu sáng 220V trung tính nối đất. Trụ dùng loại trụ tròn cao 8-10 mét, khoảng cách giữa các trụ là 30 mét. Với đường 12 mét trở xuống, bố trí 1 dãy đèn; hơn 12 mét bố trí 2 bên đường. Dây dẫn là loại cáp đồng XLPE tiết diện 16-25mm<sup>2</sup>, luồn trong ống PVC chôn ngầm dưới đất. Bóng đèn loại cao áp Sodium công suất 150W - 250W/220V, cấp bảo vệ IP66 được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ-le thời gian, rơ-le quang điện có khả năng cắt giảm công suất.

- Trạm hạ thế cho dân dụng và chiếu sáng:

+ Tổng số trạm : 10 trạm 3P 22/0,4KV

+ Công suất định mức : 6.670 KVA.

#### 5. Cây xanh:

Diện tích cây xanh, công viên chính của khu dân cư này là khu vực ven suối Nghệ phía nam khu đất. Công viên này cũng tạo ra các loại hình đường dạo đi bộ, xe đạp, nâng cao môi trường sống cho người dân.

#### 6. Đánh giá môi trường chiến lược:

Trong quá trình tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng phải có biện pháp quản lý, giám sát môi trường khu vực: Các nguồn phát sinh lượng chất thải rắn và gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn cần được quản lý chặt chẽ; Công tác kiểm tra quan trắc việc thực hiện thu gom, phân loại và vận chuyển chất thải rắn cần phải được giám sát thường xuyên. Đánh giá và lựa chọn các thiết bị xử lý chất thải phù hợp, đảm bảo môi trường thông thoáng nhằm hạn chế ô nhiễm không khí.

#### 7. Hồ sơ sản phẩm và nguồn vốn thực hiện:

7.1- Yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm: Thực hiện theo Điều 20 của Nghị định số 37/2010/ NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Điều 12 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng.

7.2- Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

#### 8. Kế hoạch thực hiện:

+ Quý IV/2011 ÷ Quý III/2012: Tổ chức công bố quy hoạch và hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư;

+ Quý IV/2012 ÷ Quý I/2015: Khởi công và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và một số công trình kiến trúc nhà ở;

+ Quý I /2018: Xây dựng hoàn chỉnh các khu nhà ở và hoàn chỉnh toàn bộ dự án.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là chủ đầu tư có trách nhiệm:

1- Nộp hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt cho Sở Xây dựng, UBND huyện Châu Đức, Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Châu Đức, UBND xã Suối Nghệ trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt;

2- Phối hợp UBND huyện Châu Đức để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức triển khai việc cắm mốc giới quy hoạch xây dựng trên thực địa;

3- Tổ chức lập và trình UBND Tỉnh phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày quyết định này có hiệu lực;

4- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của quyết định này và các quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành; phải có thỏa thuận về việc tổ chức đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với các cơ quan quản lý chuyên ngành;

**Điều 3.** UBND huyện Châu Đức có trách nhiệm hướng dẫn và quản lý đầu tư xây dựng trong khu vực theo đúng Điều 1 của Quyết định này và thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.

Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Châu Đức và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND Tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Châu Đức, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
  - Lưu: VT-TH. X3, X6.
- Qhxd-12.2011. (7) (7)



**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Ngọc Thới