

Số: 7367/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 06 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2009;

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

Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ -UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 2284/QĐ-UBND, ngày 02/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 và Quyết định số 5949/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Dĩ An

Căn cứ Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 7733/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020;

Căn cứ Quyết định số 5875/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2009;

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

Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 2284/QĐ-UBND, ngày 02/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 và Quyết định số 5949/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Dĩ An

Căn cứ Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 7733/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020;

Căn cứ Quyết định số 5875/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 4043/SXD-QHKT ngày 29/11/2024 của Sở Xây dựng về ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Tờ trình số 07/TTr-RBCONS ngày 17/10/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2472/TTr.QLĐT ngày 20/11/2024 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, tại phường Bình An với các nội dung như sau:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

Đơn vị thiết kế quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons.

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

Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây được triển khai tại khu đất có diện tích 30.297,9 m² (Diện tích đất phù hợp quy hoạch), thuộc khu phố Nội Hóa 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Khu đất có phạm vi, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân;
- Phía Đông giáp đất dân;
- Phía Nam giáp đất dân;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch D11 có lộ giới 17m.

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

a. Tính chất đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây là khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại, Dịch vụ được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây công trình chung cư tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu, đúng quy chuẩn tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b. Dự báo quy mô dân số:

Căn cứ Công văn số 1164/SXD-QHKT ngày 09/04/2021 của Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số và quy mô diện tích sàn căn hộ trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp.

Căn cứ Công văn số 1539/UBND-KT ngày 15/04/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số, chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư.

Tại Mục II, Điều 3 công văn số 1539/UBND-KT nêu rõ: “Trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Xây Dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khi tổ chức lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng nghiên cứu áp dụng chỉ tiêu bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/ người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng”.

Theo tính toán của đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của Dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây là 97.497,99 m², tương ứng khoảng 1.940 căn hộ. Quy mô dân số của khu quy hoạch dự kiến khoảng 3.900 người.

Đồng thời, theo quy hoạch phân khu 1/2.000 của phường Bình An, thành phố Dĩ An được phê duyệt tại Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Hiện trạng ô đất có ký hiệu KP NH1(ĐO-HH) 3 có 01 dự án là Khu dân cư Bình An Đông Tây dân số khoảng 3.900 người, diện tích 3,02 ha, diện tích còn lại 6,64 ha với dân số sau khi trừ dự án cao tầng còn 500 người.

Mặt khác, hiện trạng nhà dân đã ở lợp kín (khoảng 125 hộ, dân số khoảng 500 người), với 6,64 ha hiện trạng đã lợp kín nhà dân tính khả thi để thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng làm dự án cao tầng không cao.

Như vậy, đồ án Khu dân cư Bình An Đông Tây thiết kế với quy mô dân số khoảng 3.900 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Bình An được phê duyệt tại Quyết định số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu dân số đúng theo quyết định chấp thuận

chủ trương đầu tư của UBND tỉnh số Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 02/08/2024.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch:

3.1. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 40,64%

3.2. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 10,36 lần

3.3. Tầng cao:

Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 29 tầng, công trình thương mại dịch vụ là 36 tầng (chưa bao gồm tum thang ⁽¹⁾, 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật).

Chiều cao công trình $\leq 140\text{m}$

⁽¹⁾ Ghi chú: Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái”.

Tum thang của đồ án thiết kế đảm bảo điều kiện trên.

3.4. Các tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế và kỹ thuật của đồ án đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại II.

Cụ thể:

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Cấp điện sinh hoạt (căn hộ chung cư) : 1.000 W/người.
- + Cấp điện công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt) : 55 %
- + Chiếu sáng giao thông : 1 W/m².
- + Cấp điện văn phòng : 30 W/m².
- + Cấp điện cho thương mại dịch vụ : 50 W/m².
- + Cấp điện cho nhà trẻ : 0,2 kW/cháu
- + Cấp điện công cộng (tính bằng % phụ tải điện TMDV) : 55%.

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày đêm.
- + Thương mại – dịch vụ – công cộng : 3 l/m² sàn.
- + Nhà trẻ : 100 l/trẻ/ ngày đêm
- + Nước tưới cây : 3 l/m² sàn.
- + Nước rửa đường : 1,5 l/m² sàn.
- + Nước cấp cho BQLTN : 180 lít/người/ngày đêm.
- + Nước rửa nhà rác + rửa thùng rác : 1,5 l/m² sàn.
- + Nước bổ sung hồ bơi : 10% thể tích hồ bơi.
- + Nước rửa lọc hồ bơi : 1% thể tích hồ bơi.
- + Nước rò rỉ dự phòng : 10% tổng lượng nước sử dụng
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp;
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Khu căn hộ : 01 máy/1 căn hộ.

- + Khu nhà trẻ, nhà trạm : 1 thuê bao/100 m² sàn.
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 1,3kg/người/ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Cơ cấu sử dụng đất gồm có những loại đất như sau:

4.1. Đất ở:

a. Giải pháp kiến trúc

Đồ án quy hoạch nhằm tới hình thành một khu nhà ở hiện đại tiện nghi và phù hợp với tình hình phát triển chung của thành phố Dĩ An, sử dụng hiệu quả đất đô thị vào công tác tạo lập quỹ nhà ở của tỉnh Bình Dương, góp phần ổn định xã hội về nhà ở.

Công trình dự kiến bố trí các khối nhà cao tầng theo biên dạng ranh đất, có đường giao thông chạy quanh khối nhà kết nối với cổng ra và cổng vào ở cùng phía Tây giáp đường D11. Các khối bố trí được liên kết với nhau bởi 2 hầm xe thành một thể thống nhất theo biên dạng ranh đất và được bố trí lần lượt như sau:

- Tầng hầm (2 hầm)

Bố trí chỗ để xe và các phòng kỹ thuật của toà nhà. Ranh hầm trùng với chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn đường điện và cách ranh đất 0,6m khu vực giáp nhà dân, cách 0,3m tại các vị trí còn lại.

- Các khối nhà chung cư:

Khối nhà đầu tiên (Block A) hình chữ L bố trí tại phía Bắc gồm một đơn nguyên, có bố trí một cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm có liên thông với nhau.

Khối nhà thứ hai (Block B) hình chữ nhật bố trí tại phía Đông Bắc gồm một đơn nguyên, có bố trí một cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm có liên thông với nhau.

Khối nhà thứ ba (Block C) hình chữ L bố trí tại phía Đông Nam gồm hai đơn nguyên, có bố trí hai cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm có liên thông với nhau.

Cả ba khối này sẽ bố trí các căn hộ ở, sảnh thang máy, thang bộ, kỹ thuật, hành lang,... và nhà sinh hoạt cộng đồng, bên trên có tum thang với diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái theo Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD.

- Khối nhà thương mại dịch vụ công cộng: (không bao gồm các yếu tố ở, dịch vụ lưu trú)

Khối nhà còn lại được bố trí thương mại dịch vụ công cộng có hình đa giác ở phía Tây. Bên trong bố trí: văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn và các dịch vụ khác (trung tâm thương mại...) được gọi chung là thương mại dịch vụ công cộng và không bao gồm các yếu tố ở, dịch vụ lưu trú được nêu tại mục 1.5.4.2 QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Phần đế thương mại dịch vụ công cộng (tầng 1 đến tầng 7):

Bố trí nhà trẻ, trung tâm thương mại, các sảnh chờ tiếp đón, hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật phụ trợ,...; hồ bơi, sân vườn,....

+ Phần tháp thương mại dịch vụ công cộng (tầng 8 đến tầng 36):

Bố trí khu thương mại dịch vụ công cộng: văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn và các dịch vụ khác; sảnh tầng, hệ thống thang máy và thang bộ, hành lang, phòng kỹ thuật, các khu vực phục vụ phòng cháy chữa cháy... Ngoài ra còn có tầng tum thang: Các phòng kỹ thuật thang máy, tum che thang bộ, các phòng kỹ thuật,...

Xung quanh các khối nhà bố trí đường giao thông, sân bãi, cây xanh tạo cảnh quan cho tổng thể khu vực. Bố trí thêm hồ cảnh quan và các mảng công viên cây xanh ở vòng quanh khu đất để tạo thêm tiện ích cho cư dân.

b. Về diện tích xây dựng nhà trẻ phục vụ dân cư trong khu quy hoạch:

Dân số trong khu quy hoạch là 3.900 người, căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu 50 trẻ/1.000 dân, $12\text{m}^2/\text{trẻ}$. Tổng số trẻ trong khu nhà ở $3.900 \text{ người} \times 50/1.000 = 195 \text{ trẻ}$. Diện tích sàn công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được $195 \times 12 = 2.340,0\text{m}^2$. Dự án bố trí nhà trẻ ở tầng 1, tầng 2 và tầng 3 khối thương mại dịch vụ với diện tích là $2.349,5 \text{ m}^2$ đảm bảo chỉ tiêu đất giáo dục khu quy hoạch.

c. Diện tích sinh hoạt cộng đồng:

Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là $0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ}$. Với 1.940 căn hộ $\times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ}$, diện tích dành cho nhà sinh hoạt cộng đồng tối thiểu cho khu ở là $1.552,0 \text{ m}^2$. Phòng sinh hoạt cộng đồng bố trí ở tầng 2 khối chung cư với diện tích là $1.553,0 \text{ m}^2$, đảm bảo chỉ tiêu theo qui định.

d. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe cho cư dân chung cư: Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng, về việc hướng dẫn các chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà cao tầng, diện tích chỗ đỗ xe tối thiểu là 25m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m^2 cho 100m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư; 25 m^2 chỗ để xe cho 100 m^2 diện tích sử dụng cho dịch vụ.

Với 1.940 căn hộ chung cư, diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư là $97.497,99\text{m}^2$ thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $97.497,99/100 \times 20 = 19.499,60 \text{ m}^2$.

- Bãi để xe nhà trẻ: Diện tích sàn sử dụng của nhà trẻ là $2.349,50 \text{ m}^2$ thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $2.349,50/160 \times 20 = 293,68 \text{ m}^2$.

- Chỗ để xe cho thương mại dịch vụ công cộng: Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, tại "Bảng 2.19: Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu" với chỉ tiêu diện tích tối thiểu cho một chỗ để xe ô-tô con là $25,0 \text{ m}^2$. Diện tích để xe của thương mại dịch vụ được tính toán đảm bảo 100 m^2 sàn sử dụng/1 chỗ đối với văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại, khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan thông thường phải có chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên.

Với Diện tích sàn sử dụng trung tâm thương mại là $40.810,01 \text{ m}^2$, thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là $40.810,01/100 \times 25 = 10.202,50 \text{ m}^2$

- Chỗ để xe căn hộ dịch vụ và văn phòng: Với diện tích sàn sử dụng căn hộ dịch vụ và văn phòng là 100.038,07 m², thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là $100.038,07/100 \times 25 \times 50\% = 12.504,76 \text{ m}^2$.

⇒ Như vậy, Tổng diện tích để xe theo yêu cầu là: $19.499,60 \text{ m}^2 + 293,68 \text{ m}^2 + 10.202,50 \text{ m}^2 + 12.504,76 \text{ m}^2 = 42.500,54 \text{ m}^2$

Diện tích chỗ để xe theo thiết kế ở hai tầng hầm của các khối nhà là 42.517,44 m² (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật). Đảm bảo đủ diện tích chỗ để xe ở tầng hầm theo yêu cầu.

4.2. Đất công viên cây xanh:

Công viên cây xanh với tổng diện tích 7.817,68 m², chiếm tỷ lệ 25,80% đất trong cơ cấu dự án. Cây xanh được bố trí tập trung ở giữa các khối nhà, xung quanh hàng rào, trạm điện.

4.3. Đất hồ bơi:

Hồ bơi với diện tích khoảng 395,46 m², chiếm tỷ lệ 1,31% đất trong cơ cấu dự án. Hồ bơi được bố trí ở giữa các khối nhà về phía Đông Nam dự án.

4.4. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Gồm đất dành cho trạm điện, trạm LPG với diện tích 495,17 m², chiếm tỷ lệ 1,63% bố trí ở góc phía Bắc khu đất, đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định.

4.5. Đất giao thông, sân bãi:

Có tổng diện tích 9.275,19 m², chiếm tỷ lệ 32,25%. Chủ yếu là đất giao thông đối nội bao quanh khu nhà cao tầng, các công trình hạ tầng được bố trí ngầm dưới sân bãi.

4.6. Cơ cấu quỹ đất nhà ở xã hội:

Theo Điều 17, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội nêu rõ “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo thẩm quyền phải quyết định việc chủ đầu tư dự án đó dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội*”.

Theo Điều 19, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội nêu rõ “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội*”.

Theo Mục 4, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2284/QĐ-UBND ngày 02/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương nêu rõ: “Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 5 nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 đã được sửa đổi tịa khoản 4 Điều 1 nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ”

Căn cứ theo cơ sở trên, Nhà đầu tư đã chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.7. Công trình ngầm

Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm bên dưới khối chung cư gồm 02 tầng hầm. Tầng hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, hệ thống PCCC, bể tự hoại, ...

Chỉ giới xây dựng tầng hầm của công trình cách ranh đất 0,3m khu vực giáp công trình lân cận; cách chỉ giới đường đỏ 6m khu vực giáp Đường D11.

Vị trí, quy mô, xây dựng công trình ngầm đảm bảo các quy định chung về công trình ngầm được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 và Quyết định số 7733/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số số 6684/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, (đối với phường Bình An duyệt bổ sung 26 vị trí được phép xây dựng công trình ngầm – dự án thuộc vị trí 19).

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ/SỬ DỤNG (%)
A	Đất trong cơ cấu (đất ở hỗn hợp)	30.297,90	100,00%
1	Đất công trình chung cư cao tầng + thương mại dịch vụ công cộng (kinh doanh)	12.314,40	40,64%
2	Đất cây xanh, hồ bơi	8.213,14	27,11%
	<i>Đất cây xanh (không kinh doanh)</i>	<i>7.817,68</i>	<i>25,80%</i>
	<i>Hồ bơi (kinh doanh)</i>	<i>395,46</i>	<i>1,31%</i>
3	Đất giao thông sân bãi - hạ tầng kỹ thuật	9.770,36	32,25%
	<i>Giao thông sân bãi</i>	<i>9.275,19</i>	<i>30,61%</i>
	<i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện + trạm LPG)</i>	<i>495,17</i>	<i>1,63%</i>
B	Đất ngoài cơ cấu	1.013,70	
1	Đất thuộc lộ giới đường D11	100,30	
2	Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ	824,40	
3	Đất thuộc hành lang bảo vệ đường điện	89,00	
	Tổng cộng	31.311,6	

Bảng quy mô và khối lượng xây dựng các hạng mục

STT	Hạng mục	DT chiếm đất (m ² đất)	DT sàn xây dựng (m ² sàn)	DT sàn sử dụng (m ² sàn)	Số căn
A	Các khối nhà	12.314,40	316.087,41	240.695,53	1.940
1	Chung cư cao tầng	4.721,64	136.000,20	97.497,99	1.940
2	Thương mại dịch vụ công cộng	7.592,76	180.087,21	143.197,54	
B	Hầm xe		58.000,00	42.517,44	
C	Giao thông, cây xanh, công trình phụ trợ, HTKT	17.983,50	595,17		
	Tổng diện tích sàn không kể hầm và kỹ thuật	30.297,90	313.944,03		
	Tổng diện tích sàn XD cả hầm		375.382,58		

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Về quy hoạch hệ thống san nền:

Theo kết quả khảo sát địa hình, cao độ nền hiện trạng bình quân là từ +25,0 đến +32,0m; cao độ đường D11 tại lối vào phía Nam của dự án là +26,0m, tại phía Bắc dự án là +24,7m.

Đối với khối thương mại dịch vụ: Cao độ mặt đất đặt công trình là khoảng +27,7m, cao độ thiết kế các sảnh vào của công trình này là +27,7m cao hơn cote đường D11 tại vị trí cổng phía Nam là 1,0m tương đương +26,7m và cao hơn cote đường D11 tại cổng phía Bắc là 2,0m tương đương +25,7m. Phù hợp với cote nền hiện tại của khu vực.

Đối với các khối chung cư: Cao độ mặt đất đặt công trình là +28,7m, cao độ thiết kế các sảnh vào chung cư là +30,7 cao hơn cao độ đặt các công trình này là 2,0m.

Các tuyến đường giao thông nội bộ đều nằm trên tấm sàn bê tông của sàn tầng trệt do đó chỉ có khối lượng đào đắp công trình, không có khối lượng san lấp hạ tầng.

5.2. Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa riêng, hệ thống thoát nước thải riêng để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa trong tòa nhà được gom theo các trục từ tầng mái về tại trần tầng hầm, các ban công có phễu thu nước mưa và được đấu vào hệ trục thoát mưa này. Trục gom nước mưa tại tầng 1 thoát trực tiếp ra các hố ga thu nước mưa của dự án.

Hệ thống thoát nước tầng hầm có các hố ga thu nước sàn, các hố ga này có hệ bơm chìm được đấu nối theo các tuyến ống về hố ga mưa của dự án, sau đó các hố ga này được kết nối vào tuyến cống thu gom trên đường D11 để thoát về hệ thống thoát nước Suối Lô Ô.

Hệ thống cống được thiết kế đảm bảo thu nước mặt đường và thu nước từ các công trình trong dự án. Toàn bộ hố ga và hệ thống cống nước mưa đều được thiết kế nằm dưới mặt đường nội bộ hoặc dưới vệt, dải cây xanh.

Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các trục giao thông, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường D11.

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

a. Giao thông đối ngoại:

Dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây sẽ đầu nối trực tiếp với đường D11 ở phía Tây của dự án. Ngoài ra, trong khu vực xung quanh dự án, còn một số tuyến đường chính khác như Thống Nhất, Quốc lộ 1K, Quốc lộ 1A, DT743A, Lò Ô được đánh giá là sẽ có khả năng bị ảnh hưởng bởi lưu lượng giao thông phát sinh từ dự án sau khi dự án được đưa vào sử dụng.

Quốc lộ 1A có lộ giới, là tuyến đường quan trọng hàng đầu nước ta. Trong đó, đoạn đi qua tỉnh Bình Dương dài khoảng 4,8km. Đoạn thuộc khu vực dự án có mặt cắt ngang tương đối rộng với nhiều làn xe, được bố trí để tiếp cận các nhánh dẫn thuộc nút giao cầu vượt Sóng Thần là đường quốc lộ nối liền quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, qua TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đến thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Đây là tuyến đường huyết mạch nối Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Đồng Nai.

Đường Thống Nhất (đường Trục chính Đông Tây), là tuyến đường huyết mạch kết nối giữa thành phố Dĩ An, Làng Đại Học Quốc Gia Thủ Đức và Quận 9. Giúp rút ngắn thời gian di chuyển giữa thành phố Dĩ An ra làng đại học thủ đức, cũng như di chuyển đến khu vực công nghệ cao, suối tiên, bệnh viện ung bướu tại Quận 9.

Đường D11 (lộ giới quy hoạch 17m) hiện hữu, trục đường đã được thi công trải nhựa với lộ giới hiện trạng khoảng 6,1m. Đây là trục đường giúp kết nối giao thông khu vực với các khu lân cận. Hiện trạng nút giao đường D11 và dự án lưu lượng giao thông thông thoáng chủ yếu là xe hai bánh. Giờ cao điểm sẽ có lưu lượng tập trung đông hơn tại nút giao đường D11 với đường Thống Nhất.

Nhà đầu tư cam kết thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo an toàn giao thông sau khi dự án đưa vào sử dụng theo. Các giải pháp cụ thể như sau:

- **Về Cơ sở hạ tầng:** Đề xuất cải tạo mặt vỉa hè xung quanh dự án đối với các vị trí bị hư hỏng do hoạt động xây dựng, cải thiện kết nối cho người đi bộ tiếp cận đến các điểm dừng xe buýt, Metro trong tương lai cũng như giúp góp phần thúc đẩy người dân sử dụng phương tiện công cộng và hoạt động đi bộ.

- **Tại nút giao đường D11 với đường Thống Nhất:** Bổ sung các giải pháp nhằm giảm thiểu tác động giao thông giữa dòng xe ra vào dự án với dòng xe chính trên đường D11 và đường Thống Nhất bao gồm:

- Bổ sung đầy đủ vạch sơn phân làn (vạch 1.1, vạch 1.2), vạch mũi tên chỉ dẫn (vạch 9.3), vạch dừng xe (vạch 7.1), vạch sơn cho người đi bộ (vạch 7.3) trên đường D11;

- Trên đường D11 bổ sung biển số giao nhau với đường ưu tiên (W.208) và biển giao nhau có tín hiệu đèn (W.209). Bố trí đầy đủ biển báo tên đường tại giao lộ này;

- Bố trí gờ giảm tốc trên các nhánh đường vào nút giao giúp hạn chế tốc độ khi đi qua nút giao;

- Đường D11 vị trí đặt trụ đèn tín hiệu chưa tốt, dẫn đến tầm nhìn đến tín hiệu đèn bị che khuất, do đó cần có biện pháp phát quang các tán cây vườn ra che khuất tín hiệu đèn, đảm bảo cho người lái xe có được trường nhìn tốt để thể quan sát được từ xa từ đó có phương án điều chỉnh tốc độ cho phù hợp khi qua nút;

- Bố trí đèn tín hiệu 3 pha, mở sớm đóng muộn trên đường D11.

▪ **Tại nút giao đường D11 – Cổng phía Nam**

- Trên đường D11 bố trí lại phương án tổ chức giao thông cho đồng bộ với phương án tổ chức giao thông tại nút giao này, như sau:

+ Bổ sung đầy đủ biển cảnh báo và nguy hiểm (biển W.207a);

+ Bổ sung đầy vạch sơn phân làn đường ngược chiều (vạch 1.1, vạch 1.2), vạch phân làn cùng chiều (vạch 2.1), vạch dừng xe (vạch 7.1), vạch sơn cho người đi bộ (vạch 7.3). Đồng thời, trên từng làn đường bổ sung vạch mũi tên chỉ hướng (vạch 9.3) để hướng dẫn các phương tiện; bổ sung vạch giảm tốc độ trên làn đường xe chạy.

+ Bổ sung đèn tín hiệu nháy vàng tại nút giao giúp phương tiện hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực.

- Trên đường cổng phía Nam dự án:

+ Bố trí đầy đủ biển báo số hiệu tên đường, biển chỉ dẫn đường 1 chiều (điểm kết nối cổng vào dự án);

+ Bổ sung đầy vạch sơn phân làn đường cùng chiều (vạch 2.1), vạch sơn cho người đi bộ (vạch 7.3). Đồng thời, trên từng làn đường bổ sung vạch mũi tên chỉ hướng (vạch 9.3) để hướng dẫn các phương tiện.

▪ **Tại nút giao đường D11 – Cổng ra phía Bắc**

- Trên đường D11 bổ sung đầy đủ biển cảnh báo và nguy hiểm (biển W.207a), biển báo đường hẹp (W.203a). Bổ sung đầy vạch sơn phân làn đường ngược chiều (vạch 1.1, vạch 1.2), vạch phân làn cùng chiều (vạch 2.1), vạch dừng xe (vạch 7.1). Đồng thời, trên từng làn đường bổ sung vạch mũi tên chỉ hướng (vạch 9.3) để hướng dẫn các phương tiện; bổ sung vạch giảm tốc độ trên làn đường xe chạy.

- Bố trí đầy đủ biển báo số hiệu tên đường, biển chỉ dẫn cấm rẽ vào dự án (điểm kết nối cổng ra dự án). Bổ sung đầy vạch sơn phân làn đường cùng chiều (vạch 2.1), vạch giảm tốc độ. Đồng thời, trên từng làn đường bổ sung vạch mũi tên chỉ hướng (vạch 9.3) để hướng dẫn các phương tiện

b. Giao thông đối nội:

Dự án đề xuất thiết kế 03 điểm kết nối giao thông đầu nối với đường D11 như sau:

- **Điểm đầu nối 01:** Kết nối trực tiếp vào đường D11, với mục đích điểm kết nối là cổng vào cho toàn bộ dự án. Được bố trí điểm kết nối có bề rộng đường là 6,0m đảm bảo cho 2 làn xe vào dự án.

- **Điểm đầu nối 02:** Kết nối trực tiếp vào đường D11. Với mục đích điểm kết nối là cổng ra cho toàn bộ dự án. Được bố trí điểm kết nối có bề rộng đường là 6,0m đảm bảo cho 2 làn xe vào dự án.

- **Điểm đầu nối 03:** Kết nối trực tiếp vào đường D11, nằm giữa điểm đầu nối số 1 và số 2. Đây là vịnh vào đón trả nhanh cho ô tô – taxi tại sảnh toàn nhà. Với điểm đầu nối rộng khoảng 26 m đảm bảo cho 2 xe taxi dừng đón trả khách cùng một lúc.

Hai cổng kết nối tại điểm số 01 và điểm số 02 với đường đi nội bộ vòng quanh khối nhà, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường nội bộ này là đường đi bộ, không cho xe lưu thông (trừ xe lấy rác và xe chữa cháy). Bề rộng mặt đường 4 – 6m (chưa tính bồn hoa, cây xanh xung quanh), các góc cua thiết kế bán kính cong 4m đảm bảo an toàn khoảng cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

Các đường nội bộ này nằm trên tấm sàn bê tông cốt thép của tầng hầm được phủ một lớp bê tông xi măng, tầng mặt cấu tạo thiết kế mặt đường bê-tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông. Mặt đường chịu tải khoảng 30 – 40 tấn dành cho xe chữa cháy.

5.4. Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 2.305 m³/ngày-đêm khi có cháy và 1.639 m³/ngày-đêm khi không có cháy.

- Nguồn nước cấp: Từ nhà máy nước Dĩ An, theo đường ống DN300 trên đường Thống Nhất. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ lấy từ tuyến trên dẫn vào bể nước sinh hoạt và chữa cháy của dự án. Bố trí đồng hồ đo nước DN200 đầu nối dẫn vào các bể nước bố trí tại tầng hầm 2 để đưa vào hệ thống chung.

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

- Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước PPR đường kính từ 100-200mm.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Từ bể nước ngầm (Sinh hoạt + PCCC) sử dụng tuyến ống TTK D114 ÷ D150 cung cấp nước cho việc chữa cháy cho khu quy hoạch.

Mạng lưới cấp nước chữa cháy cho khu quy hoạch được thiết kế theo mạng vòng khép kín.

Toàn khu thiết kế bố trí 02 trụ cứu hỏa đường kính D125 mm trong dự án để tiếp nước chữa cháy. Trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè ở mặt ngoài các khối nhà. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 200-400m.

5.5. Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải:

a. Thoát nước thải:

Theo Công văn số 348/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 04/9/2024 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đầu nối nước thải sinh

hoạt dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây. Vị trí dự án nằm gần vùng có mạng lưới thu gom nước thải sinh hoạt khu vực Dĩ An tại nút giao giữa đường Quốc lộ 1K và đường Trần Hưng Đạo. Dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây dự kiến hoàn thành đến cuối năm 2027, lượng nước thải sinh hoạt phát sinh vào hệ thống thu gom và xử lý nước thải Dĩ An hiện nay đang xử lý với công suất 16.000 m³ ngày đêm, do đó công suất để tiếp nhận và xử lý của nhà máy khả năng đầy tải vào cuối năm 2027, dự án mở rộng nhà máy Dĩ An khi đó đang xây dựng không kịp để tiếp nhận nước thải sinh hoạt phát sinh. Để đảm bảo công suất nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt Dĩ An không bị quá tải, Quý công ty phải có phương án xử lý nước thải sinh hoạt của dự án đến khi nhà máy nâng cấp mở rộng xây dựng xong, dự kiến là cuối năm 2028.

Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương chấp thuận cho dự án được đấu nối tuyến ống nước thải sinh hoạt, cùng với tiến độ xây dựng hạ tầng của dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây, vào hố ga tại giao giữa đường Quốc lộ 1K và đường Trần Hưng Đạo có tọa độ X=612907,47; Y=1204567,55. Khi dự án Cải thiện nước môi trường tỉnh Bình Dương mở rộng hệ thống thu gom khu vực phường Bình An, dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây có thể đấu nối vào hố ga đường Thống Nhất gần khu vực dự án.

Theo nội dung trên, tuy Dự án nằm trong vùng có mạng lưới thu gom nước thải của thành phố Dĩ An, nhưng công suất để tiếp nhận và xử lý nhà máy có khả năng đầy tải vào cuối năm 2027. Do đó chủ đầu tư sẽ đầu tư bể xử lý nước thải tại chỗ cho dự án.

Nước thải từ các khu vệ sinh trong các căn hộ được thu gom bằng đường ống riêng, tập trung về tuyến ống gom D220 ở hầm 1. Nước thải từ các tuyến ống gom D220 của dự án được đưa vào bể tự hoại trọng lực để lắng phần chất thải, tách mỡ và lắng cát, phần nước thải đi vào hệ thống xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn cột A trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi chảy vào hố ga tập trung của dự án và thoát vào hệ thống thoát mưa trên đường D11.

Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa.

b. Rác thải:

Tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,3 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 12,39 tấn/ngày-đêm. Tỷ lệ thu gom 100%, thu gom tại các hộ dân và vận chuyển đến điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển chung đến khu xử lý chất thải rắn để xử lý.

Đối với chất thải rắn sinh hoạt tại dự án phát sinh từ hoạt động của dân cư khối căn hộ, thương mại dịch vụ... Sử dụng bãi rác chung của TP. Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương để xử lý. Tăng cường các xe thu gom rác. Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ các tầng sẽ được nhân viên vệ sinh của dự án thu gom hằng ngày và vận chuyển xuống khu vực tập trung chất thải rắn tạm thời tại tầng 1. Tại tầng 1 bố trí một phòng tập trung rác thải sinh hoạt. Bên trong đặt các

thùng rác dung tích 660L, có nắp đậy, chứa rác hợp vệ sinh để thu gom và phân loại toàn bộ lượng chất thải rắn phát sinh tại dự án.

Đối với chất thải nguy hại bố trí một phòng chứa chất thải nguy hại tập trung cho dự án tại tầng 1. Phòng chứa chất thải nguy hại là phòng kín, mặt sàn đảm bảo kín khít, không bị thấm thấu và có gờ ngăn để tránh nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào, có phễu thu để thu chất thải lỏng khi có các sự cố tràn đổ. Trong khu vực lưu trữ chất thải nguy hại và trên từng thiết bị lưu chứa phải có dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa phù hợp với loại chất thải nguy hại được lưu trữ.

5.6. Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện: Được cấp từ tuyến đường dây 22kV hiện hữu trên trục đường Thống Nhất. Vị trí đầu nối cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ tuyến trung thế hạ ngầm trên đường D11.

Tổng phụ tải điện tính toán là 16.000kVA (trong đó có tính đến tổn hao và dự phòng 10% và hệ số $\cos\varphi=0,85$).

Mạng lưới điện trung thế: Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất dự kiến 16.000kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Trạm biến áp đặt trong phòng hoặc trên bệ phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành và được đặt tại sân nền của công trình.

Xây dựng mới hệ thống cáp trung thế 22kV tiết diện $3 \times 50\text{mm}^2$ đến $3 \times 180\text{mm}^2$ đầu nối với đường dây trung thế ngầm hiện hữu trên đường D11.

Mạng hạ thế 0,4 kV:

- Từ trạm biến áp điện áp 22KV được hạ áp thành 380/220V-50hz cung cấp điện cho các khối đơn nguyên công năng nhà ở chung cư.

- Trạm biến áp cấp điện hạ thế 0.4 kV, chiếu sáng giao thông và cây xanh cảnh quan cho từng khu vực phụ tải theo bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng. Thiết kế tách riêng phần phụ tải công cộng và phụ tải căn hộ.

- Trạm được đặt trong nhà trạm (hoặc bệ đỡ) riêng với diện tích trạm dự kiến là 495,17 m².

- Dây dẫn từ khu máy biến áp đến phòng điện ở tầng hầm tòa nhà dùng cáp Cu/XLPE/PVC, đặt trong trunking 800 x 100.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

5.7. Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp của khu quy hoạch.

- Dùng cột thép tròn côn, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng.

- Dùng đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao 2.0m, độ vươn xa đèn đèn 1.5m.

- Các trục đường nội bộ trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường từ 4m-6m dùng đèn LED bóng đôi 100W/200W-220V, cao độ treo đèn 5.5m, dự kiến bố trí 48 trụ quanh khối nhà.

- Dùng cáp Cu/CXV/PVC-1x4C-16 mm² đi trên trunking dưới hầm 1 lên hệ thống cấp điện chiếu sáng.

- Dùng cáp có tiết diện 3 x 2,5 mm² luồn trong ống PVC D25 làm dây lên đèn đối với bộ đèn sử dụng 2 cấp công suất (đèn chiếu sáng đường phố).

5.8. Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao cho toàn dự án khoảng 7.500 thuê bao.

- Nguồn cấp: Từ bưu điện thành phố Dĩ An đến thông qua tuyến cáp quang hiện hữu trên đường D11.

- Mạng cáp phân phối: Xây dựng mới các tuyến cáp thông tin liên lạc kết nối với đường cáp chính trên đường D11 để cấp cho khu quy hoạch.

- Sử dụng cáp quang chôn ngầm và đặt trên trunking treo trên tầng hầm để đảm bảo mỹ quan đô thị. Lắp đặt tủ cáp phân phối dung lượng 700 thuê bao cáp cho các khối công trình trong khu quy hoạch. Phần khối lượng sẽ được đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên ngành lập khi thực hiện dự án.

5.9. 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 Chủ đầu tư 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.

c. 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 5kg 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, Nhà 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 Cảnh sát PCCC.

6. Quá trình và pháp lý thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đồ án:

- Ngày 02/8/2024 UBND tỉnh Bình Dương ra quyết định số 2284/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

- Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Khoản 4, Điều 14, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và và thành phần hồ sơ theo Thông tư số 04/2024/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

- Ngày 08/8/2024, UBND thành phố Dĩ An có Công văn số 2332/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân, công văn số 2334/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành của tỉnh về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây (với quy mô diện tích 31.311,6m² (trong đó diện tích đất hữu dụng là 30.297,90m²); Tầng cao 29 tầng + 2 tầng hầm; Khoảng 1.940 căn hộ chung cư, tương ứng khoảng 3.900 người; Mật độ xây dựng toàn khu 40,82%; Hệ số sử dụng đất 10,44 lần) và đã được các sở ngành phúc đáp tại các văn bản sau:

- Công văn số 410/TC-QC ngày 21/11/2023 của Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Báo cáo số 184/BC-UBND ngày 16/8/2024 của UBND phường Bình An về việc Kết quả lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

- Công văn số 2266/SKHĐT-KTN ngày 17/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An;

- Công văn số 281/CV-CNDA ngày 20/8/2024 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận cho phép đấu nối nguồn cấp nước sinh hoạt cho dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

- Công văn số 4283/PCBD-KHVT+KT ngày 25/8/2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây;

- Công văn số 2728/SXD-QHKT ngày 26/08/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến về hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An;

- Công văn số 3629/SGTVT-KHTĐ ngày 30/8/2024 của Sở GTVT tỉnh Bình Dương về việc góp ý Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An;

- Công văn số 348/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 04/9/2024 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây được đấu nối vào hệ thống nước thải.

- Công văn số 4258/STNMT-CCQLĐĐ ngày 16/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An.

- Văn bản số 06a/TTr-RBCONS ngày 16/9/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons về việc giải trình các ý kiến góp ý của các sở ngành về Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Bình An Đông Tây.

- Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây đã được thông qua Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị thành phố Dĩ An và có Thông báo số 743/TB-UBND ngày 24/09/2024.

- Văn bản số 1351/QLĐT.QH ngày 07/10/2024 của phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An;

- Tờ trình số 2073/TTr.QLĐT ngày 07/10/2024 của phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An về việc trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An;

- Quyết định số 5875/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình An Đông Tây, phường Bình An.

7. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500:

7.1. Thành phần bản vẽ:

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/5000

2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-04	1/500
5	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-05	1/500
6	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	QH-06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch san nền	QH-07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước và PCCC	QH-10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-12	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-13	1/500
14	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-14	1/500
15	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-15	1/500
16	Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược	QH-16	1/500
17	Bản đồ thiết kế đô thị	QH-17	1/500

7.2. Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản đồ thu nhỏ in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.

7.3. Tờ trình đề nghị thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

7.4. Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

7.5. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

7.7. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ thành phần hồ sơ

Điều 2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons là đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ nhiệm, chủ trì thiết kế và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn của 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.

Điều 3. Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons là Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Phối hợp cùng địa phương để đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực dự án góp phần đầu tư kết nối hạ tầng chung đô thị, phát triển đô thị thành phố Dĩ An.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về việc yêu cầu hoặc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch, làm ảnh hưởng đến tính kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết này.



- Chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai, có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định và nghĩa vụ về đất đai theo quy định của Luật đất đai và pháp luật hiện hành.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định về trình tự thủ tục theo quy định hiện hành.

- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thỏa thuận về phòng cháy chữa cháy trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lập hồ sơ thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật (đường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc,...) với cơ quan chủ quản để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

- Công bố quy hoạch và triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản hiện hành, chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục về đất đai đối với khu đất lập quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc Bcons, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Bình An chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *See*
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, Đ. *See*

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



See
Nguyễn Thanh Huy