

Số: 466/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 29 tháng 1 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500
Khu căn hộ Phúc Lộc Khang tại phường Tân Đông Hiệp,
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 đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về 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 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 tổng mặt bằng một số nội dung về quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 19/5/2021 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 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 3224/SXD-QHKT ngày 15/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc hướng dẫn việc lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các đề án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 222/SXD-QHKT ngày 18/01/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ đề án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Thông báo số 07/TB-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó Chủ tịch UBND – Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch tại cuộc họp thông qua đề án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Lộc Khang tại Tờ trình số 04/2024/TT-PLK ngày 09/01/2024 và Tờ trình số 94/TTr-QLĐT ngày 25/01/2024 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang tại phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

Tên đề án: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang.

Tên cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Lộc Khang.

Tên đơn vị thiết kế quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Hữu Minh (HM).

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

Đề án quy hoạch Khu căn hộ Phúc Lộc Khang được triển khai tại khu đất có diện tích đất hiện trạng là 15.952,00m² thuộc phường Tân Đông Hiệp, thành phố

Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp đường ĐT 743A;
- Phía Tây: giáp khu dân cư;
- Phía Bắc: giáp khu ở hỗn hợp;
- Phía Nam: giáp khu nhà ở xã hội và khu dân cư.

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 rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có tính chất là khu nhà ở cao tầng với chức năng chính là chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ. Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây dựng khu nhà ở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b) Dự báo quy mô dân số

Theo tính toán của đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của Khu căn hộ Phúc Lộc Khang là 98.000,00m², tương ứng 1.890 căn hộ ở. Quy mô dân số của khu đất lập quy hoạch là 3.920 người (với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người: 25m²/người).

Như vậy, Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang quy hoạch với quy mô dân số 3.920 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Đông Hiệp được phê duyệt tại Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Đông Hiệp.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

3.1 Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng toàn khu: 40,54%. Mật độ xây dựng được tính toán trên diện tích đất phù hợp quy hoạch.

3.2. Hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất toàn khu: 9,23 lần. Hệ số sử dụng đất được tính toán trên diện tích đất phù hợp quy hoạch.

3.3. Tầng cao

Tầng cao xây dựng tối đa đối với công trình chung cư cao tầng là 37 tầng (bao gồm tầng kỹ thuật) và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

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

- Dựa vào hình thái khu đất, bố trí 02 khối công trình chung cư cao tầng với tầng cao (bao gồm tầng kỹ thuật) Khối A cao 30 tầng và khối B cao 37 tầng, được tiếp cận bằng hệ thống giao thông nội bộ. Bố cục không gian kết hợp với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng thời giải pháp thiết kế lấy gió và thông thoáng tự nhiên tạo nên nét đặc trưng của công trình.

- Công trình chung cư được thiết kế bao gồm căn hộ ở và thương mại dịch vụ, ngoài ra còn bố trí đầy đủ các tiện ích phục vụ cho người dân như: các siêu thị, các cửa hàng mua sắm, các cửa hàng ẩm thực ăn uống, hồ bơi, khu thể dục thể thao, khu sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non, bãi đỗ xe... tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Cụ thể:

+ Tầng hầm (02 tầng): Bố trí để xe và các phòng kỹ thuật.

+ Khối đế (03 tầng): Bố trí trường mầm non, sinh hoạt cộng đồng (tầng 1 đến tầng 3), sảnh đón, khu thương mại dịch vụ, các siêu thị, các cửa hàng mua sắm, các cửa hàng ẩm thực ăn uống, kỹ thuật...

+ Khối tháp (26 đến 33 tầng + 1 tầng kỹ thuật): Bố trí căn hộ ở, kỹ thuật phục vụ căn hộ, ...; Ngoài ra còn bố trí sân vườn trên tầng 30, 34, 37 và tầng kỹ thuật thang máy.

b) Diện tích mầm non phục vụ dân cư trong khu quy hoạch (kinh doanh)

- Với quy mô dân số 3.920, căn cứ QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu 50 trẻ/1.000dân, 12m²/trẻ. Tổng số trẻ trong dự án: $3.920 \times 50 / 1.000 = 196$ trẻ. Diện tích sàn mầm non tối thiểu là $196 \times 12 = 2.352,00\text{m}^2$.

Dự án bố trí diện tích mầm non với quy mô diện tích sàn 2.352,00m² được bố trí tại khối đế đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

c) Diện tích sinh hoạt cộng đồng (không kinh doanh)

- 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 0,8m²/căn hộ. Tổng số căn hộ dự kiến là 1.890 căn hộ. Với chỉ tiêu 0,8 m²/căn hộ ở, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí là $1.890 \text{ căn hộ ở} \times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ ở} = 1.512,00\text{m}^2$.

Khu sinh hoạt cộng đồng bố trí tại khối đế của công trình (tầng 1 đến tầng 3) là nơi bố trí các tiện ích phục vụ dân cư có tổng diện tích là 1.512,00m².

d) Bãi đậu/đỗ xe

- Theo QCVN 04:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, chỗ đậu xe (bao gồm xe ô tô, xe máy (kể cả xe máy điện), xe đạp). Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường giao thông nội bộ trong bãi để xe) tối thiểu là 25m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m² cho 100m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

- Theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đối với trung tâm thương mại, số chỗ đỗ xe ô tô con tối thiểu là 100m² sàn sử dụng/1chỗ, diện tích dành cho 1 chỗ đỗ xe ô tô con là 25m², như vậy tương đương 25m² chỗ để xe/100m² sàn sử dụng thương mại, dịch vụ. Trong đồ án này, chọn mức chỉ tiêu 25m² chỗ để xe/100m² sàn sử dụng của QCVN 01:2021/BXD để tính toán bố trí chỗ để xe cho các tất cả các diện tích thương mại, dịch vụ.

- Diện tích bãi đỗ xe được tính toán như sau:

STT	Diện tích sử dụng dự kiến (m ²)		Diện tích đỗ xe tính toán		Tổng diện tích đỗ xe yêu cầu (m ²)
			Chỉ tiêu tính toán	Diện tích (m ²)	
1	Căn hộ ở	98.000,00	20m ² /100m ² sàn sử dụng	19.600,00	21.997,64
2	Thương mại dịch vụ	9.590,57	25m ² /100m ² sàn sử dụng	2.397,64	

Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm trong công trình với tổng diện tích sàn xây dựng 2 tầng hầm là 27.561,92m². Như vậy diện tích bãi xe đủ đáp ứng nhu cầu đỗ xe của người sử dụng công trình, kể cả cư dân và khách hàng sử dụng khu dịch vụ.

4.2. Cây xanh, vườn hoa, mặt nước (hồ bơi) (không kinh doanh)

- Tổng diện tích trồng cây xanh, mặt nước được bố trí tại mặt đất tầng 1 khối công trình là 4.338,32m² (chiếm 27,42% đạt tỷ lệ 1m²/người theo QCVN 01:2021 tối thiểu 1m²/người đối với dự án có dân số dưới 4.000 người), trong đó bao gồm diện tích đất trồng cây xanh đáp ứng chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và hồ bơi.

Về tổ chức không gian cây xanh công viên được bố trí ngoài trời với các mảng cây xanh vườn hoa bao quanh khu chung cư, được trồng cây xanh và hoa trang trí, đồng thời vừa đảm bảo mật độ cây xanh theo quy định vừa là nơi tập trung người và phương tiện chữa cháy khi có sự cố.

- Đất cây xanh và hồ bơi được sử dụng vào mục đích công cộng không kinh doanh.

4.3. Đất giao thông nội bộ

Có diện tích 5.069,20m² gồm đất bố trí lối giao thông nội bộ dự án, sân bãi nội khu và bố trí các bãi tránh xe, đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

4.4. Quỹ đất nhà ở xã hội

Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển về quản lý nhà ở xã hội tại Điều 1. Mục 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị: “2. Trường hợp Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Dựa vào quy định trên, xác định lựa chọn hình thức cho quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như sau: Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày

27/03/2023), dự án có quy mô < 5ha, cụ thể là 15.952,00 m² tương đương 1,59 ha sẽ không phải dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất của dự án cho quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và sẽ thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

4.5. Công trình ngầm

Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm chung bên dưới hai khối chung cư gồm 02 tầng hầm. Các 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 một khoảng $\geq 1,2\text{m}$.

4.6. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất dự án:

Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	Đất phù hợp quy hoạch (Đất ở hỗn hợp)	15.821,40	100,00
1	Đất xây dựng công trình (chung cư cao tầng)	6.413,88	40,54
2	Đất trồng cây xanh, hồ bơi (sử dụng chung)	4.338,32	27,42
3	Đất giao thông, sân bãi	5.069,20	32,04
B	Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án	130,60	
1	Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ	87,60	
2	Đất thuộc lộ giới đường ĐT 743A theo QHPK TL1/2000	43,00	
TỔNG		15.952,00	

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	THEO QHPK TL1/2000 ĐƯỢC DUYỆT	THEO PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT
1	Quy mô diện tích toàn khu	m ²		15.952,00
	- Đất phù hợp quy hoạch			15.821,40
	- Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án			130,60
	+ Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ			87,60
	+ Đất thuộc lộ giới đường ĐT 743A theo QHPK TL1/2000			43,00
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²		6.413,88
3	Mật độ xây dựng tối đa toàn khu	%	≤ 60	40,54
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	≤ 12	9,23
5	Tầng cao công trình tối đa (bao gồm tầng kỹ thuật)	tầng	≤ 40	37
5.1	Phản ngầm			2

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	THEO QHPK TL1/2000 ĐƯỢC DUYỆT	THEO PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT
5.2	Phân nổi			37
	- Khối đế			3
	+ Khối A			3
	+ Khối B			3
	- Khối tháp			34
	+ Khối A			27
	+ Khối B			34
6	Chiều cao công trình tối đa toàn khu	m		126,50
	- Khối A			104,45
	- Khối B			126,50
7	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²		
	- Diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, tum thang, mái, diện tích kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn). Trong đó:			146.035,81
	+ Diện tích sàn xây dựng Thương mại dịch vụ			13.596,33
8	Diện tích sàn tầng hầm	m ²		27.561,92
9	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở	m ²		98.000,00
10	Cơ cấu sản phẩm			
	- Tổng số căn hộ ở	căn		1.890
11	Dân số	người		3.920
12	Chỉ tiêu tính bình quân sàn sử dụng căn hộ	m ² / người		25
13	Diện tích sinh hoạt cộng đồng (Đảm bảo phù hợp chỉ tiêu theo QCVN 04:2021/BXD - 0,8m ² /căn hộ)	m ²		1.512,00
14	Quy mô trẻ tính toán (Theo QCVN 01:2021/BXD tương ứng chỉ tiêu 50 trẻ/1000 dân)	trẻ		196
15	Diện tích trường mầm non (Đảm bảo phù hợp chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD - 12m ² /trẻ)	m ²		2.352,00

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Hệ thống thoát nước mưa

- Quy hoạch cao độ nền:

Khu quy hoạch hiện đã được san lấp có địa hình tương đối bằng phẳng.

Cao độ nền xây dựng thiết kế: Hxdmin=+33,60 (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu).

Độ dốc san nền đối với khu dân cư, khu công cộng là $i \geq 4\%$, đối với khu cây

xanh là $i \geq 3\%$.

- Quy hoạch thoát nước mưa

Khu quy hoạch hiện đã được san lấp có địa hình tương đối bằng phẳng.

Cao độ nền xây dựng thiết kế: $H_{x\text{dmin}} = +33,60$ (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu).

Độ dốc san nền đối với khu dân cư, khu công cộng là $i \geq 4\%$, đối với khu cây xanh là $i \geq 3\%$.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước $\text{Ø}300 - \text{Ø}1000$ đi ngầm dưới các trục đường giao thông nội bộ và các khu cây xanh để thu gom nước mưa.

+ Toàn bộ nước mưa của dự án được thu gom và thoát ra hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường ĐT743A.

+ Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với $P=1$ năm.

5.2. Hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Khu vực quy hoạch được kết nối với các khu vực xung quanh thông qua đường ĐT 743A có lộ giới 25m (theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An) ở phía Đông của dự án thông qua tuyến đường nội bộ có chiều rộng mặt đường 7m.

- Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp thiết kế của đường: cấp IV.

- Tốc độ thiết kế chỗ rẽ: 20 km/h.

- Tải trọng trục thiết kế: 100 kN.

- Bán kính cong tại ngã ba giao đường ĐT743A: $R = 12\text{m}$.

Via hè phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, tiện lợi cho người khuyết tật sử dụng và đủ chiều rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo mỹ quan đô thị.

b) Giao thông đối nội

Hệ thống giao thông và sân bãi nội khu được bố trí kết hợp với không gian cây xanh và không gian mở khác nhưng vẫn thông thoáng và đảm bảo việc cứu hộ, cứu hỏa khi có sự cố và bố trí đủ hệ thống công trình kỹ thuật ngầm và hệ thống chiếu sáng đô thị.

Hệ thống mạng lưới đường nội bộ sân bãi trong khu vực được tổ chức khá hoàn chỉnh và linh hoạt trong việc giải quyết nhu cầu đi lại giữa các công trình với nhau. Các tuyến đường giao thông nội bộ có chiều rộng mặt đường từ 3,5m – 7,0m, tiếp xúc ít nhất một mặt ngoài của công trình.

Bán kính triền lè với các góc giao lộ của các đường nội bộ $R_{\text{min}} = 3,0\text{m}$.

Bán kính triền lè với các góc giao lộ với các đường đối ngoại $R_{\text{min}} = 12,0\text{m}$ giúp xe lưu thông và quay đầu thuận tiện tại các góc giao lộ.

Trên các đường nội bộ có xe chữa cháy đi ngang có các kết cấu chặn phía trên sẽ được thiết kế đảm bảo chiều cao thông thủy cho các phương tiện chữa cháy đi qua lớn hơn 4,5 m và kích thước của kết cấu chặn phía trên nhỏ hơn 10m. Độ dốc đường phòng cháy chữa cháy không vượt quá 1:8,3

Mặt đường cho xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy được thiết kế đảm bảo chịu được tải trọng của xe chữa cháy theo quy định.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU RỘNG MẶT ĐƯỜNG (m)	CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)
1	Đường nội bộ 1	2-2	7	77	539,00
2	Đường nội bộ 2	3-3	6	216	1.296,00
3	Đường nội bộ 3	4-4	3,5	215	752,5
4	Đường nội bộ 4	3-3	6	65	390,00
5	Sân bãi		-		2.091,70
	TỔNG				5.069,20

5.3. Hệ thống cấp nước

Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt: **1.343,8 m³/ngày đêm**.

Tổng nhu cầu cấp nước chữa cháy: 324m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp: Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch từ nhà máy nước Dĩ An, theo đường ống chính Ø300 trên đường ĐT743A.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt

+ Xây dựng mới các tuyến ống cấp nước Ø150 cấp vào công trình.

+ Dùng ống uPVC chuyên dụng cho ngành nước để xây dựng hệ thống cấp nước, khi đi qua khu vực đất lún thì đường ống được làm bằng vật liệu sắt tráng kẽm.

+ Xây dựng trạm bơm tăng áp cục bộ, bể nước ngầm dung tích 800m³ để trữ nước sinh hoạt cho dự án. Bể chứa và trạm bơm đặt tại tầng hầm.

+ Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng nước, áp lực và đạt chuẩn vệ sinh cho phép

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy

+ Hệ thống tiếp nước chữa cháy bao gồm hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước chữa cháy, được bố trí theo các trục đường, đảm bảo thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước phục vụ cho việc chữa cháy.

+ Xây dựng bể chứa ngầm dung tích 432 m³ để chứa nước phục vụ phòng cháy chữa cháy, bể chứa đặt tại tầng hầm.

+ 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.

+ Lắp đặt 4 trụ cứu hỏa đường kính Ø100, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ ≤150m.

+ Sử dụng ống thép STK để xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy.

+ Bố trí trụ cứu hỏa theo các trục giao thông nội khu, vị trí lắp đặt họng cấp nước chữa cháy trên vỉa hè dọc theo đường ô tô, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m

5.4. Hệ thống thoát nước thải, rác thải

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch dự kiến là: **1.035,4m³/ngày đêm**.

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng 02 bể tự hoại đặt tại tầng hầm để xử lý sơ bộ nước thải phát sinh cho 02 khối chung cư.

- Lắp đặt 02 ống HDPE Ø125 để bơm nước thải từ bể chứa vào hệ thống thoát nước thải khu vực.

- Nước thải phát sinh từ công trình được thu gom về hầm tự hoại đúng quy cách theo các khối công trình để xử lý sơ bộ sau đó bơm vào hệ thống thoát nước thải khu vực hiện hữu trên đường ĐT743A để chuyển về trạm xử lý nước thải khu vực thành phố Dĩ An và được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

b) Rác thải

- Chỉ tiêu rác thải

+ Rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày.

+ Rác thải từ trường mầm non: 1,0kg/trẻ/ngày.

+ Rác thải cho khu công viên, công cộng: khoảng 100kg/ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn: 5.392kg/ngày.

Chất thải rắn: chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao ny lông ... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và các loại vỏ lon kim loại, thủy tinh và lượng bùn, rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại để xử lý nhằm tránh gây ô nhiễm đến môi trường.

Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực công cộng, trường mầm non... hợp đồng với Công ty môi trường đô thị để thu gom, xử lý theo đúng quy định.

Các loại rác như thùng carton, giấy, nhựa có khả năng tái chế thì được thu gom và bán lại cho các đơn vị thu gom phế liệu để tái chế.

Các loại rác thải nguy hại như bóng đèn thủy tinh, giẻ lau có dính dầu nhớt sẽ được thu gom riêng và xử lý theo loại chất thải nguy hại.

Hàng ngày rác được thu gom về bãi rác trung chuyển và được chuyển bằng xe chuyên dụng và đưa tới bãi xử lý rác chung của thành phố Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương.

Đối với bùn thải từ bể tự hoại, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút đi xử lý.

5.5. Hệ thống cấp điện

- Tổng phụ tải điện tính toán là **8.533,2kVA**.

- Nguồn cấp điện: Từ hệ thống điện trung thế khu vực thông qua cáp trung thế hiện hữu trên đường ĐT 743A.

- Phương án cấp điện:

+ Xây dựng mới 02 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 8.550 kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Trạm biến áp đặt trong phòng

hoặc kios phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành và được đặt tại tầng hầm 1.

+ Xây dựng mới hệ thống cáp trung thế 22kV tiết diện $3 \times 70 \text{mm}^2$ đến $3 \times 185 \text{mm}^2$ đấu nối với đường dây trung thế hiện hữu trên đường ĐT 743A.

+ Các tủ hạ thế đặt tại phòng MSB đặt tại tầng hầm.

5.6. Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp.

- Hệ thống chiếu sáng: Bao gồm hệ thống chiếu sáng cảnh quan, sân vườn và chiếu sáng trong nhà.

+ Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng công cộng bằng loại đèn led công suất 70-100w đặt trên trụ thép tráng kẽm cao khoảng 8-12m để chiếu sáng cho đường giao thông, cây xanh, lối đi...

+ Chiếu sáng cảnh quan, sân vườn sử dụng thiết bị có độ thẩm mỹ cao, đảm bảo độ rọi theo tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Hệ thống nguồn cấp được đi âm để đảm bảo thẩm mỹ. Chú trọng sử dụng các thiết bị đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng hệ thống chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin liên lạc: từ bưu điện thành phố Dĩ An đến thông qua tuyến cáp quang hiện hữu trên đường ĐT743A.

- Mạng cáp phân phối

+ Xây dựng mới các tuyến cáp thông tin liên lạc kết nối với đường cáp chính trên đường ĐT 743A 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 2 tủ cáp phân phối dung lượng 800 và 1000 thuê bao cấp 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.

6. Pháp lý và quá trình thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đồ án

- Quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án “Khu căn hộ Phúc Lộc Khang” tại phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Lộc Khang.

- Dự án đã có các văn bản thoả thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật như sau:

+ Văn bản số 277/TC-QC ngày 22/5/2022 của Cục tác chiến về việc chấp thuận cao độ tính không xây dựng công trình;

+ Văn bản số 202/CV-CNDA ngày 19/07/2023 của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An thuộc Công ty Cổ phần – Tổng công ty Nước – Môi trường Bình Dương về việc chấp thuận đấu nối nguồn cấp nước cho dự án Đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phúc Lộc Khang;

+ Văn bản số 1394/ĐLDA-KHKT ngày 20/07/2023 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc chủ trương cấp điện dự án Đầu tư xây dựng khu căn hộ Phúc Lộc Khang;

+ Văn bản số 65/CV/NT.DA ngày 19/07/2023 của Chi nhánh Nước thải Dĩ An thuộc Công ty Cổ phần – Tổng công ty Nước – Môi trường Bình Dương về việc đấu nối thoát nước thải của dự án Khu căn hộ Phúc Lộc Khang vào hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực Dĩ An.

+ Văn bản số 105/MC-DAKT ngày 24/07/2023 của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương về việc trả lời công văn chấp thuận đấu nối thoát nước dự án Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Lộc Khang lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 theo quy định, trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền.

- Ngày 18/12/2023, UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 3311/UBND-ĐT và Văn bản số 3312/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp.

- Các Sở ban ngành đã có văn bản góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang như sau:

+ Báo cáo số 399/BC-UBND ngày 29/12/2023 của UBND phường Tân Đông Hiệp về việc lấy ý kiến Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp.

+ Công văn số 4627/SXD-QHKT ngày 22/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp.

+ Công văn số 3762/SKHĐT-KTN ngày 27/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp.

+ Công văn số 1217/PC07-CTPC ngày 27/12/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH ngày 27/12/2023 về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang.

+ Công văn số 4904/SGTVT-KHTĐ ngày 26/12/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

+ Công văn số 5670/STNMT-CCQLĐĐ ngày 22/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Khu căn hộ Phúc Lộc Khang.

- Thông báo số 07/TB-UBND ngày 08/01/2024 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó Chủ tịch UBND – Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch tại cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An.

- Công văn số 100/UBND-ĐT ngày 16/01/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc lấy ý kiến về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc Khang, phường Tân Đông Hiệp.

- Công văn số 222/SXD-QHKT ngày 18/01/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phúc Lộc

Khang, phường Tân Đông Hiệp.

- Công văn số 345/SGTVT-QLGT ngày 24/01/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận đầu nối giao thông, thoát nước mưa từ dự án Khu căn hộ Phúc Lộc Khang vào đường ĐT.743a, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An.

7. Thành phần hồ sơ

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	TL1/2000
2	Bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-02	TL 1/500
3	Bản vẽ phương án kiến trúc cảnh quan	QH-03	TL 1/500
4	Bản vẽ hệ thống công trình giao thông	QH-04	TL 1/500
5	Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	QH-05	TL 1/500
6	Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước	QH-06	TL 1/500
7	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	QH-07	TL 1/500
8	Bản vẽ hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-08	TL 1/500
9	Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động	QH-09	TL 1/500
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-10	TL 1/500

7.2 Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500, 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, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500.

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

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

Điều 2. Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Hữu Minh (HM) là đơn vị thiết kế quy hoạch 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 Đầu tư Phúc Lộc Khang là cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- 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 Kế hoạch bảo vệ môi trường, thỏa thuận về phòng cháy chữa cháy trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lập hồ sơ thỏa thuận đấu 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 và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt đến UBND phường Tân Đông Hiệp và các cơ quan chuyên ngành liên quan theo quy định.

- Liên hệ Sở Tài nguyên – 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Lộc Khang, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Tân Đông Hiệp chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- CT, PCT.UBND thành phố;
- Như điều 4;
- LĐVP, CV (Hoà);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KẾ CHỨC TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Huy