ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5M /QĐ-UBND	*Dĩ An, ngày 27 tháng 11 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư Ngãi Thắng Địa điểm: phường Bình Thắng, 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về việc 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 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

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 2421/QĐ-UBND ngày 17/06/2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giao đất cho công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh – Dịch vụ - thương mại Đông Nam để quy hoạch Khu dân cư Ngãi Thắng, tại ấp Ngãi Thắng, xã Bình Thắng (xã Bình An cũ), huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 15/09/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh – Dịch vụ – Thương mại Đông Nam.

Căn cứ Quyết định 6682/QĐ – UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Văn bản 1909/UBND-KT ngày 06/05/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ngãi Thắng.

Căn cứ Báo cáo số 101/BC-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban Nhân dân phường Bình Thắng về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng;

Căn cứ Thông báo số 10/TB-UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An về Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy - Phó Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp thông qua Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

Căn cứ Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, tại phường Bình Thắng.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng-Kinh Doanh-Dịch vụ-Thương mại Đông Nam tại Tờ trình số 11/2021/TTr-ĐN-PL ngày 10/11/2021 và Tờ trình số 147/TTr-QLĐT ngày 21/01/2022 của phòng Quản lý đô thị.

Căn cứ Văn bản số 329/SXD-QHKT ngày 26/01/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh – Dịch vụ – Thương mại Đông Nam.

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế kiến trúc – Đầu tư và Xây dựng Gia Trí Conic.

A. VỀ THỦ TỤC PHÁP LÝ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

1. Quá trình thực hiện và pháp lý của dự án:

- Dự án Khu dân cư Ngãi Thắng được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương quy hoạch tại Văn bản số 836/UB-SX ngày 15/03/2002 và phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2395/QĐ-CT ngày 25/06/2003; Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết điều chỉnh tại Quyết định số 1752/QĐ-CT ngày 10/03/2004 và Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/05/2009, với quy mô 29.654,8m^2, trong đó đất ở khoảng 15.224,9 m^2, khoảng 150 nhà phố liền kề.

- Ngày 17/06/2009, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 2421/QĐ-UBND về việc giao đất cho công ty TNHH xây dựng - kinh doanh - dịch vụ - thương mại Đông Nam để quy hoạch khu dân cư Ngãi Thắng với tổng diện tích 29.654,8m^2 (trong đó có khoảng 15.224,9 m^2 đất ở).

- Ngày 15/9/2009, Công ty Đông Nam đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án tại Quyết định số 4062/QĐ-UBND.

- Ngày 29/04/2014 của UBND tỉnh Bình Dương có Văn bản số 1323/UBND-KTN về việc xử lý khu đất của văn phòng Tỉnh Ủy tại khu phố Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An: *"Đối với phần đất 7.890,6m^2: thống nhất giao cho Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ thương mại Đông Nam để thực hiện mở rộng khu dân cư Ngãi Thắng theo tinh thần chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại thông báo số 248-TB/TU ngày 29/8/2013"*.

- Ngày 23/12/2015 của UBND tỉnh Bình Dương có Văn bản số 4603/UBND-KTN về việc điều chỉnh dòng chảy của đoạn rạch trong dự án Khu dân cư Ngãi Thắng mở rộng thuộc phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An.

- Ngày 28/3/2017, UBND thị xã Dĩ An phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở Ngãi Thắng tại Quyết định 1425/QĐ-UBND với tổng diện tích khu đất là 37.141,4 m^2 (trong đó bao gồm 29.654,8 m^2 đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao theo Quyết định 2421/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích 7.890,6 m^2 đất có nguồn gốc của Văn phòng Tỉnh ủy và được UBND tỉnh Công văn số 1323/UBND-KTN về thống nhất chủ trương giao cho Công ty Đông Nam để thực hiện mở rộng khu đất dự án).

- Ngày 08/10/2019, Thanh tra tỉnh Bình Dương tiến hành kiểm tra dự án, theo nội dung kết luận thanh tra tại công văn số 30/KL-TT, theo đó Thanh tra tỉnh đề nghị thu hồi phần diện tích 7.890,6m^2 có nguồn gốc là đất công thuộc Văn phòng Tỉnh ủy và đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An thu hồi Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đã ban hành số 1425/QĐ-UBND ngày 28/3/2017 do phê duyệt quy hoạch trên cả phần diện tích đất công thuộc Tỉnh Ủy quản lý. Đồng thời, Thanh tra tỉnh đề nghị Công ty nộp tiền phạt gia hạn sử dụng đất dự án để tiếp tục thực triển khai thực hiện đầu tư dự án.

- Ngày 13/12/2019, UBND thị xã Dĩ An đã ban hành Quyết định số 6582/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc thu hồi Quyết định số 1425/QĐ-UBND của ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Khu Nhà ở Ngãi Thắng (do Quyết định số

1425/QĐ-UBND của ngày 28/3/2017 đã phê duyệt quy hoạch trên cả phần diện tích đất công thuộc Tỉnh Ủy quản lý).

Như vậy, theo các pháp lý nêu trên thì hiện nay, các công văn pháp lý liên quan đến dự án có giá trị hiệu lực cho việc đầu tư xây dựng dự án bao gồm các văn bản và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương như: Quyết định số 2395/QĐ-CT ngày 25/06/2003, Quyết định số 1752/QĐ-CT ngày 10/03/2004 và Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/05/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết; Quyết định giao đất dự án số 2421/QĐ-UBND ngày 17/6/2009; Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án với quy mô 29.654,8 m^2.

- Ngày 06/05/2021, UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 1909/UBND-KT về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ngãi Thắng.

2. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Căn cứ Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thị xã Dĩ An, vị trí khu đất của Công ty TNHH XD-KC-DV-TM Đông Nam được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, cập nhật khu dân cư Ngãi Thắng thuộc đất ở đô thị.

- 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, vị trí khu đất của Công ty TNHH XD-KC-DV-TM Đông Nam được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, cập nhật khu dân cư Ngãi Thắng thuộc đất ở hỗn hợp.

- Căn cứ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Bình Thắng được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, vị trí khu đất của Công ty TNHH XD-KC-DV-TM Đông Nam được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 15/9/2009, với diện tích 29.654,8m^2 (khu dân cư Ngãi Thắng), thuộc đất ở hỗn hợp, với dân số đơn vị ở khoảng 7.000 người, hệ số sử dụng đất toàn khu ≤ 12 lần, tầng cao toàn khu ≤ 40 tầng, mật độ xây dựng toàn khu ≤ 60%; và một phần hành lang lộ giới đường D14 và ĐT743A.

3. Văn bản thỏa thuận, góp ý quy hoạch:

- Văn bản 116/TC-QC ngày 03/3/2021 của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Văn bản số 3155/UBND-ĐT ngày 24/11/2021 của UBND Thành phố Dĩ An về việc ý kiến nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 3158/UBND-ĐT ngày 24/11/2021 Thành phố Dĩ An về việc ý kiến nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 312/PC07-CTPC ngày 06/12/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc góp ý nội dung nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 3647/SKHĐT-KTN ngày 08/12/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 4240/SXD-QHKT ngày 17/12/2021 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 4592/SGTVT-QLCL ngày 20/12/2021 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 4635/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng.

- Văn bản số 06/PCBD-KHVT+KT ngày 02/01/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu dân cư Ngãi Thắng.

- Văn bản số 101/BC-UBND ngày 21/12/2021 của UBND phường Bình Thắng về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vũ và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng.

- Văn bản số 06/PCBD-KHVT+KT ngày 02/1/2022 của Công ty điện lực Bình Dương về cấp điện cho dự án Khu dân cư Ngãi Thắng.

- Văn bản số 01/MC-DAKT ngày 04/01/2022 của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương về việc thỏa thuận đấu nối giao thông đường từ dự án Khu dân cư Ngãi Thắng tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An do Cty TNHH KD-DV-TM Đông Nam làm chủ đầu tư vào đường ĐT743A.

- Văn bản số 04/CN-DA ngày 07/1/2022 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về phúc đáp công văn số 18/2021/CV-ĐN-PL Công ty TNHH XD KDDV TM Đông Nam.

- Thông báo số 10/TB-UBND ngày 11/1/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An về Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy - Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 286/SGTVT-QLCL ngày 21/01/2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

4. Tổ chức và cá nhân lập quy hoạch:

- Công ty TNHH Tư vấn – Thiết kế Kiến trúc – Đầu tư Xây dựng Gia Trí – Conic.

- Trụ sở chính: 443/44F Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304534839 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/08/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21/04/2017.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động số DOT-00001926 được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/10/2019.

- Cá nhân tư vấn lập quy hoạch:

+ Cá nhân chủ nhiệm lập quy hoạch: ThS. KTS. Nguyễn Thị Hồng Thu. Chứng chỉ hành nghề số HCM-00045265 cấp ngày 15/7/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Cá nhân chủ trì bộ môn quy hoạch: KTS. Nguyễn Hữu Dũng. Chứng chỉ hành nghề số HCM-00064208 cấp ngày 15/7/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Cá nhân chủ trì bộ môn Cấp thoát nước: ThS. KS. Nguyễn Trung Duy. Chứng chỉ hành nghề số HCM-00040428 cấp ngày 05/12/2018 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Cá nhân chủ trì thiết kế giao thông: KS. Trần Bắc, chứng chỉ hành nghề số BXD-00004373 do Bộ Xây dựng cấp ngày 13/09/2017.

+ Cá nhân chủ trì cấp điện - thông tin liên lạc: KS. Phùng Văn Thiều, chứng chỉ hành nghề số HCM-00004797 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/11/2017.

5. Thành phần hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

5.1 Thành phần bản vẽ:

STT	TÊN BẢN VẼ	KÍ HIỆU	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH - 01	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 03	1/500
4	Bản đồ hiện trạng môi trường	QH - 04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 05	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.	QH - 07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt	QH - 08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	QH - 09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị	QH - 10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị	QH - 11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	QH - 12	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH - 13	1/500
14	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH - 14	1/500
15	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH - 15	1/500
16	Bản vẽ Thiết kế đô thị	QH - 16	1/500

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

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

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

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

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

B. VỀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô:

Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có phạm vi, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc : giáp khu đất công trình công cộng;
- Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông : giáp đường ĐT 743A;
- Phía Tây : giáp đường D14.

Quy mô dự án: **29.257,0** m^2.

2. Lý do và nội dung điều chỉnh đồ án:

Dự án Khu dân cư Ngãi Thắng được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương quy hoạch tại Văn bản số 836/UB-SX ngày 15/03/2002 và phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2395/QĐ-CT ngày 25/06/2003; Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết điều chỉnh tại Quyết định số 1752/QĐ-CT ngày 10/03/2004 và Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/05/2009, với quy mô 29.654,8m^2, trong đó đất ở khoảng 15.224,9 m^2, khoảng 150 nhà phố liền kề.

Hiện nay Dĩ An đã là thành phố Dĩ An và đang trình nâng cấp lên đô thị loại II. Dự án là vị trí điểm nhấn đô thị của thành phố Dĩ An nói chung và của phường Bình thắng nói riêng. Với thiết kế nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư và để xứng tầm là khu vực điểm nhấn đô thị là phù hợp và cần thiết.

Với phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị Dĩ An và quy hoạch phân khu phường Bình Thắng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với đính hướng phát triển đô thị Dĩ An, phù hợp với chủ trương UBND tỉnh bình dương thống nhất điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ngãi Thắng.

3. Tính chất chức năng khu vực quy hoạch và quy mô dân số:

a. Tính chất đồ án quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng có chức năng quy hoạch là đất ở hỗn hợp cao tầng, bao gồm công trình chung cư cao tầng, công trình trường học, cây xanh thể dục thể thao.

b. Dự báo quy mô dân số:

Với tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là khoảng 170.000m^2. Tổng số căn hộ dự kiến là 2.905 căn hộ. Dân số dự kiến khoảng 6.800 người (chỉ tiêu 25m^2 sàn sử dụng căn hộ/ người).

4. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện việc điều chỉnh từ khu nhà phố, biệt thự thấp tầng theo Quyết định số 1752/QĐ-CT ngày 10/03/2004 và Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/05/2009 trước đây của UBND tỉnh Bình Dương thành Khu Chung cư cao tầng, như sau:

Điều chỉnh chức năng của khu vực quy hoạch từ khu dân cư nhà phố, nhà biệt thự vườn thấp tầng thành khu nhà ở cao tầng hỗn hợp xây dựng mới, bao gồm công trình chung cư cao tầng, công trình trường học, cây xanh thể dục thể thao.

Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc để phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư 04:2019/BXD của Bộ Xây dựng và phù hợp với Quy hoạch phân khu được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 và các quy định hiện hành.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án:

5.1. Chức năng khu quy hoạch dự kiến bố trí như sau:

Diện tích khu đất là 29.257,00m^2. Trong đó, diện tích đất phù hợp quy hoạch (lô đất ở hỗn hợp) là 27.139,30m^2, dự kiến bố trí như sau:

- Đất công trình chung cư cao tầng: 8.340,49m^2 chiếm tỷ lệ 30,76%; Kinh doanh.

+ Khối 1: 4.130,64m^2.

+ Khối 2: 4.209,85m^2.

- Đất trồng cây xanh: 6.515,94m^2 chiếm tỷ lệ 24,01%; Không kinh doanh.

- Đất giao thông, sân bãi nội bộ: 4.122,87 chiếm tỷ lệ 15,19%; Không kinh doanh.

- Đất trường học: 8.160,00m^2 chiếm tỷ lệ 30,07%; Chủ đầu tư xin xã hội hóa, kinh doanh theo quy định để phục vụ cộng đồng dân cư.

+ Đất xây dựng công trình (Tiểu học – THCS) : 2.559,53m^2

+ Đất cây xanh : 3.884,39m^2

+ Đất giao thông nội khu : 1.716,08m^2.

5.2 Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp : 40,16%;

- Mật độ cụ thể của từng công trình như sau:

+ Công trình chung cư cao tầng [1] : 30,73 %

+ Công trình trường học (Tiểu học & THCS) : 9,43%

- Còn lại là đất trồng cây xanh và giao thông sân bãi nội bộ.

[1] Ghi chú: Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình *ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo QCXDVN 01:2021/BXD. Theo đó, Cầu đi bộ kết nối Khối 1 và Khối 2 trong Khu chung cư kết hợp TMDV là công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông) trên cao, vì vậy, mật độ xây dựng và diện tích xây dựng Khu chung cư kết hợp TMDV không bao gồm diện tích cầu đi bộ là 163,87m^2.*

5.3. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 10,18 lần.
- Hệ số sử dụng đất cụ thể của từng công trình như sau:

+ Công trình chung cư cao tầng [1] : 9,71 lần.

+ Công trình trường học (Tiểu học & THCS) : 0,47 lần.

[1] Ghi chú: Hệ số sử dụng đất và diện tích sàn xây dựng: không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình theo QCXDVN 01:2021/BXD. Theo đó, Cầu đi bộ kết nối Khối 1 và Khối 2 trong Khu chung cư kết hợp TMDV là công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông) trên cao, vì vậy, Hệ số sử dụng đất và diện tích sàn xây dựng Khu chung cư kết hợp TMDV không bao gồm diện tích cầu đi bộ là 163,87m^2.

5.4. Tầng cao:

- Công trình chung cư cao tầng: 40 tầng

+ Phần nổi : 40 tầng

+ Phần ngầm : 3 tầng

- Công trình trường học (Tiểu học &THCS): 5 tầng.

+ Phần nổi : 5 tầng

+ Phần ngầm : 1 tầng

5.5. Các chỉ tiêu quy hoạch khác

Đất nhà ở xã hội: Căn cứ vào khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nêu: *"Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha 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 đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai"*. Với quy định trên, dự án Khu dân cư Ngãi Thắng có quy mô < 5ha, cụ thể là 29.257,00m^2 tương đương 2,9ha; thành phố Dĩ An hiện đang thực hiện đề án công nhận đô thị loại II. Do đó, dự án sẽ không phải dành quỹ đất 20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội mà lựa chọn hình thức 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.

5.6. 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 : 2.100 kWh/người/năm.

+ Cấp điện thương mại dịch vụ : 90 W/m^2 sàn.

+ Cấp điện trường học : 65 W/m^2 sàn.

+ Cấp điện chiếu sáng đường phố : 1 W/m^2.

+ Cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5 W/m^2.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≤ 200 l/người/ngày đêm.

+ Cấp nước thương mại dịch vụ : 2 lít/m^2 sàn/ngày đêm.
+ Cấp nước trường học
+ Trường mầm non : 75 lít/học sinh/ngày đêm.
+ Trường trung học : 15 lít/học sinh/ngày đêm.
+ Cấp nước rửa đường : 0,4 lít/m^2/ngày đêm.
+ Cấp nước tưới vườn hoa, công viên : 3 lít/m^2/ngày đêm;
+ Cấp nước chữa cháy : 30 lít/s cho 01 đám cháy trong 3h.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp;
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
+ Sinh hoạt : 25 máy/100 dân.
+ Thương mại dịch vụ : 1 thuê bao/200 m^2 sàn.
+ Trường học : 1 thuê bao/200 m^2 sàn.
- Chỉ tiêu rách thải sinh hoạt : ≥1,3kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1 Cơ cấu sử dụng đất gồm có những loại đất như sau:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích **29.257**m^2, trong đó diện tích đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án 2.117,70m^2 bao gồm diện tích đất giao thông đối ngoại (đường tỉnh ĐT 743A và đường D14) và đất thuộc hành lang bảo vệ rạch.

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: **27.139,3**m^2; là đất ở hỗn hợp cao tầng, các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc tuân thủ theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt là (Hệ số sử dụng đất K ≤12; Mật độ xây dựng ≤ 60%; Số tầng *cao tối đa ≤ 40 tầng; Dân số ≤ 7000 dân)*, phương án chỉnh tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư 04:2019/BXD của Bộ Xây dựng được thiết kế cụ thể như sau:

STT	THÀNH PHẦN	DIỆN TÍCH (m^2)	TỈ LỆ (%)
A	**Đất phù hợp quy hoạch (đất ở hỗn hợp cao tầng)**	**27.139,30**	**100,00**
1	Đất công trình chung cư cao tầng	8.340,49	30,73
	- Khối 1	*4.130,64*	
	- Khối 2	*4.209,85*	
2	Đất trồng cây xanh	6.515,94	24,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.122,87	15,19
4	Đất công trình trường học	8.160,00	30,07
	+ Đất xây dựng công trình	*2.559,53*	*9,43*
	+ Đất trồng cây xanh	*3.884,39*	*14,31*
	+ Đất giao thông nội khu	*1.716,08*	*6,32*
B	**Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án**	**2.117,70**	
1	Đất cây xanh cách ly ven rạch	177,20	
2	Đất giao thông đối ngoại	1.940,50	
	+ Đất thuộc phạm vi lộ giới đường tỉnh 743A	*552,50*	
	+ Đất thuộc phạm vi lộ giới đường D14	*1.388,00*	

6.2. Đất công trình chung cư cao tầng:

a. Giải pháp kiến trúc

Các khối chung cư cao tầng được bố trí tập trung tại phía Bắc khu quy hoạch và có giao thông nội khu tiếp cận trực tiếp với các tuyến đường khu vực là đường ĐT743A và đường D14, giúp người dân di chuyển đến các khu vực xung quanh thuận tiện và nhanh chóng.

Bao gồm 02 khối công trình có tầng cao xây dựng 40 tầng, đất trồng cây xanh được bố trí xung quanh công trình hoặc dọc theo ranh quy hoạch với diện tích 6.515,94m^2 được kết nối với nhau qua hệ thống qua thông nội khu và liên kết chặt chẽ với các khu chức năng khác cũng như kết nối ra hệ thống giao thông khu vực. Tầng hầm dùng để bố trí các khu công trình kỹ thuật, diện tích lớn để đậu xe.

- Khối đế công trình bố trí các chức năng Thương mại dịch vụ, Văn phòng cho thuê, Sinh hoạt cộng đồng, Trường mầm non, Sân vườn, Sảnh – thang, kỹ thuật…
- Khối tháp bố trí chức năng ở, gian lánh nạn.
- Trên sân thượng và tầng 20 của chung cư sẽ bố trí cây xanh và một số tiện ích khác đảm bảo không gian cây xanh và tiện nghi cho người dân.

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

- Dân số trong khu quy hoạch là 6.800 người, căn cứ theo QCXDVN 01:2021/BXD, quy định chỉ tiêu tối thiểu 50 trẻ/1.000 dân với chỉ tiêu 12 m^2/trẻ.
- Tổng số trẻ trong khu nhà ở 6.800 người x 50/1.000 = 340 trẻ.
- Diện tích sàn công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được (6.800 người x 50/1.000) x 12 = 4.080,0 m^2.

Dự án bố trí nhà trẻ tại tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của 2 khối chung cư với Tổng diện tích sàn 4.080,0 m^2 đảm bảo chỉ tiêu đất trường mầm non khu quy hoạch.

c. Diện tích sinh hoạt cộng đồng (Không kinh doanh):

Tham khảo QCXDVN 04:2021/BXD phòng sinh hoạt cộng đồng được tính với tiêu chuẩn diện tích sử dụng bình quân tối thiểu 0,8m^2/căn hộ. Do đó diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng theo qui định là: 2.905 căn hộ x 0,8m^2 = 2.324,0m^2.

Theo thiết kế của chung cư thì phòng sinh hoạt cộng đồng được bố trí ở tầng 1 và tầng 3 của 2 khối công trình với diện tích ≥2.324,0 m^2 đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu theo quy định. Được bố trí tầng 1: Diện tích khoảng 80,0m^2, tầng 3: Bố trí diện tích khoảng 2.244,0m^2.

d. Bãi đỗ xe:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH BÃI ĐỖ XE
CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ CAO TẦNG

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	169.999,55	$20m^2/100m^2$ sàn sử dụng	33.999,91	**37.183,50**
2	Thương mại dịch vụ	12.734,36	$25m^2/100m^2$ sàn sử dụng	3.183,59	

Ghi chú:

- Diện tích đậu xe tính toán là 37.183,50m^2. Diện tích đậu xe được bố trí tại 03 tầng hầm của công trình đảm bảo đáp ứng nhu cầu đậu xe tính toán theo phương án đề xuất.

- Chỗ đỗ xe dành cho người khuyết tật cho nhà chung cư phải đảm bảo tối thiểu 2% chỗ đỗ xe theo QCVN 10:2014/BXD.

6.3 Đất công trình trường học (Tiểu học &THCS): Kinh doanh

Khu trường học được bố trí tại phía Nam khu quy hoach, gồm 01 khối công trình với tầng cao xây dựng là 5 tầng. Công trình hợp khối bao quanh một sân trong đảm bảo việc di chuyển giữa các phòng chức năng thuận tiện, nhanh chóng vừa thông thoáng, gần gũi thiên nhiên.

Trong khu trường học có đường giao thông kết nối với công trình chung cư cao tầng ở phía Bắc khu quy hoạch và tiếp cận trực tiếp với tuyến đường khu vực là đường D14.

6.4 Đất công viên cây xanh, hồ bơi: Không kinh doanh

- Trong lô đất ở hỗn hợp (đất phù hợp quy hoạch) có bố trí đất trồng cây xanh với diện tích 6.515,94m^2.

- Trong đất công trình trường học bố trí diện tích đất trồng cây xanh đạt 30% diện tích khu trường học. Diện tích mảng xanh trong khu dự án góp phần cải thiện chất lượng môi trường không khí.

- Dọc tuyến đường nội bộ bố trí đất trồng cây xanh, cùng các hệ thống hạ tầng, đảm bảo vệ sinh môi trường.

6.5 Đất giao thông, sân bãi: Không kinh doanh

Tổng diện tích 5.838,95m2, chiếm tỷ lệ 21,51% đất trong cơ cấu sử dụng đất của dự án, gồm đất giao thông đối nội và đất giao thông đối ngoại. Diện tích đất giao thông cụ thể như sau:

- Đất giao thông đối khu thuộc đất công trình trường học : 1.716,08m^2.
- Đất giao thông sân bãi nội bộ :4.122,87m^2.

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Theo QHCT 1/500 duyệt tại QĐ số 1752/QĐ-CT ngày 10/03/2004 và 1820/QĐ-UBND ngày 07/05/2009	Theo QHPK duyệt tại QĐ số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020)	Theo điều chỉnh QHCT 1/500
1	**Quy mô diện tích toàn khu, trong đó:**	**m^2**	**29.654,80**		**29.257,00**
	- Đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án	m^2	1.557,60		2.117,70
	+ Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ (đường ĐT 743A và đường D14)				1.940,50
	+ Đất thuộc hành lang bảo vệ rạch				177,20
	- Đất phù hợp quy hoạch (đất ở hỗn hợp cao tầng)	m^2/ha	28.097,20	2,73ha	27.139,30
2	**Mật độ xây dựng toàn khu**	**%**		**≤ 60**	**40,16**
3	**Tầng cao xây dựng tối đa**	**tầng**		**40**	**40**
	- Công trình chung cư cao tầng				40
	+ Phần nổi				*40*
	+ Phần ngầm				*3*
	- Công trình trường học (Tiểu học & THCS)				5
	+ Phần nổi				*5*
	+ Phần ngầm				*1*
4	**Hệ số sử dụng đất toàn khu**	**lần**		**≤ 12**	**10,18**
5	**Diện tích xây dựng toàn khu, trong đó:**	**m^2**			**10.900,02**
	- Công trình chung cư cao tầng				8.340,49
	+ Khối 1				*4.130,64*
	+ Khối 2				*4.209,85*
	- Công trình trường học (Tiểu học & THCS)				2.559,53
6	**Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, trong đó:**				**276.355,62**

	- Công trình chung cư cao tầng *(không bao gồm tầng hầm).*	**m^2**		**-**	**263.557,97**
	+ Diện tích sàn Giáo dục mầm non				*4.080,00*
	+ Diện tích sàn Sinh hoạt cộng đồng				*2.324,00*
	- Công trình trường học (Tiểu học & THCS)				**12.797,65**
7	**Diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư** (tính bình quân 25m^2/người sàn sử dụng căn hộ)				**169.999,55**
8	**Chỉ tiêu tính bình quân sàn sử dụng căn hộ**	**m^2/người**			**25,0**
9	**Quy mô dân số**	**người**	**600**	**7.000**	**6.800**
10	**Dự kiến số lượng căn hộ**	**căn**		**-**	**2.905**

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Về quy hoạch hệ thống san nền:

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

- Cao độ nền xây dựng thiết kế: Hxdmin +3,00 (theo cao độ quốc gia Hòn Dấu):

- Độ dốc san nền đối với khu dân cư, khu công cộng là i ≥ 4‰, đối với khu cây xanh là i ≥ 3‰.

7.2. Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

a. Nguồn tiếp nhận:

- Hướng đấu nối: Thoát về cửa xả tại vị trí tiếp giáp với rạch hiện hữu nằm ở phía Bắc khu quy hoạch để thoát về rạch Bà Lồ.

- Điểm đấu nối: Đấu nối vào cửa xả tại phía Bắc khu vực Quy hoạch.

- Về giải pháp kiên cố rạch hiện hữu để đảm bảo tiêu thoát nước: chủ đầu tư đầu tư tự nguyện hỗ trợ toàn bộ chi phí thiết kế và xây dựng để cơ quan địa phương thực hiện đầu tư xây dựng rạch hiện hữu với bề rộng của rạch từ khoảng 8m đến 18m, dài khoảng 260m (theo quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phân khu) phục vụ thoát nước cho dự án và cho toàn khu vực.

b. Thiết kế mạng lưới:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa được thu vào hệ thống hố ga và ống thu trên các cống xung quanh, dẫn vào hệ thống cống thoát nước chính của dự án sau đó thoát ra cửa xả tại vị trí tiếp giáp với rạch Bà Lồ nằm ở phía Bắc khu quy hoạch.

- 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 hệ thống thoát mưa khu vực.

- Mạng lưới cống thoát nước mưa được xây dựng mới được thiết kế cống BTCT đường kính từ Ø600mm đến Ø800mm.

- Thiết kế lưới thoát nước mưa bằng phương pháp cường độ mưa giới hạn với dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình, chu kỳ tràn cống T=2 năm cho ống cấp 3, cấp 4.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,7m, độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống là 1/D.

- Nối cống tại hố ga bằng phương pháp nối ngang đỉnh.

- Dự kiến đấu nối thoát nước cho khu dân cư hiện hữu tiếp giáp dự án (khoảng 50 hộ dân) vào hố ga thoát nước mưa tại phía nam khu vực quy hoạch.

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

a. Giao thông đối ngoại:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch được kết nối với các dự án liền kề qua hệ thống giao thông theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An dự án tiếp giáp 2 trục giao thông đối ngoại là đường D14 lộ giới 22m và đường ĐT 743A lộ giới 25m.

Tuyến đường D14 hiện trạng là đường đất, chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp nước, thoát nước mưa, cấp điện, chiếu sáng .... Do đó, chủ đầu tư đầu tư tự nguyên hỗ trợ toàn bộ chi phí thiết kế và xây dựng khi nhà nước thực hiện xong giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng tuyến đường D14 theo quy hoạch phân khu phục vụ thoát nước cho dự án và cho toàn khu vực.

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. Với lộ giới 3,5 – 7,0m.

- Bán kính triền lề với các góc giao lộ của các đường nội bộ Rmin = 3,0m.

- Bán kính triền lề với các góc giao lộ với các đường đối ngoại Rmin = 8,0m tạo sự êm thuận khi chạy và thuận tiện khi quay xe tại các góc giao lộ.

c. Giải pháp thiết kế cơ sở hạ tầng giao thông sau bước quy hoạch chi tiết:

Yêu cầu chủ đầu tư tuân thủ hồ sơ đánh gia tác động giao thông đã được hoàn chỉnh theo Văn bản số 286/SGTVT-QLCL ngày 21/01/2022 của Sở Giao thông Vận tải về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu dân cư Ngãi Thắng, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An.

BẢNG THÔNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	LỘ GIỚI (m)				CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m^2)
			LỀ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ PHẢI	TỔNG		
I	**Đất giao thông nội bộ**						**1.182,72**	**5.838,95**
1	Đường nội bộ 1	3-3	-	7,0	-	7,0	38,99	272,93
2	Đường nội bộ 2	4-4	-	3,5	-	3,5	213,02	812,09
3	Đường nội bộ 3	4-4	-	3,5	-	3,5	310,08	1.361,64
4	Đường nội bộ 4	5-5	-	4,0	-	4,0	203,90	903,27
5	Đường nội bộ 5	4-4	-	3,5	-	3,5	325,57	1.186,19
6	Đường nội bộ 6	6-6	-	4,0 - 6,0	-	4,0 - 6,0	91,16	414,01
7	Sân bãi	-	-	-	-	-	-	888,82
II	**Đất giao thông đối ngoại**							**1.940,50**
1	Đường D14	1-1	5,0	12,0	5,0	22,0	-	1.388,00
2	Đường ĐT 743A	2-2	5,0	15,0	5,0	25,0	-	552,50
TỔNG								**7.779,45**

7.4. Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 1.599,5m3/ngày.
- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Dĩ An, theo đường ống chính Ø200 trên đường ĐT 743A và ống cấp nước Ø100 hiện hữu trên đường D14.
- Xây dựng mới các tuyến ống cấp nước Ø100, Ø150 cấp vào công trình.
- Dùng ống uPVC chuyên dung 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.
- Hai khối công trình cao tầng xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ theo nhu cầu sử dụng. Bể chứa và trạm bơm đặt tại tầng hầm.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Xây dựng mới mạng lưới cấp nước chữa cháy cho khu quy hoạch.
- Toàn khu thiết kế bố trí 04 trụ cứu hỏa đường kính Ø100 ở quanh các tòa nhà để tiếp nước chữa cháy. Khoảng cách tối đa giữa 02 trụ cứu hỏa không quá 150m, đảm bảo phục vụ công tác chữa cháy cho công trình khi có sự cố cháy nổ xảy ra.
- Bố trí trụ cứu hỏa theo các trục giao thông nội khu, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m với khoảng cách tối đa giữa 02 trụ cứu hỏa không quá 150m, đảm bảo phục vụ công tác chữa cháy cho công trình khi có sự cố cháy nổ xảy ra.

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

a. Hệ thống thoát nước thải:

Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa. Xây dựng các tuyến cống Ø200 đến Ø300 treo trên sàn tầng hầm dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Đối với công trình chung cư: Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ với tổng công suất là 1.500,0m^3/ ngày đêm đặt tại tầng hầm công trình chung cư để xử lý toàn bộ nước thải phát sinh.

- Đối với công trình trường học: Xây dựng hệ thống thoát nước thải Ø200 để thu gom toàn bộ nước thải phát sinh và dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ của dự án.

+ Giai đoạn ngắn hạn: thành phố Dĩ An chưa có nhà máy xử lý nước thải tập trung. Do đó, nước thải được xử lý đạt chuẩn và thải ra rạch hiện hữu tại phía Bắc dự án để thoát về rạch Bà Lồ.

+ Giai đoạn dài hạn: Khi thành phố Dĩ An đã xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung. Nước thải được thu gom và dẫn về hệ thống thoát nước thải trên đường ĐT 743A để đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải được xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra bên ngoài.

- Lắp đặt trạm quan trắc nước thải tại vị trí hố ga phía Bắc dự án trước khi thải ra môi trường.

- Lưu lượng nước thải là 1.410,5m^3/ngày đêm.

b. Rác thải

Tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,3 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 8,94 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.

7.6. Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

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

- Tổng phụ tải điện tính toán là 14.826,1kVA (trong đó có tính đến dự phòng phụ tải phát triển 20% và hệ số cosØ=0,80).

- Mạng lưới điện trung thế:

+ Xây dựng mới 11 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 15.950kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Trạm biến áp đặt trong phòng hoặc kios phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành.

+ Xây dựng mới hệ thống cáp trung thế 22kV tiết diện 3x50mm^2 đến 3x180mm2 đấu nối với đường dây trung thế hiện hữu trên đường ĐT 743A.

+ Tất cả thiết bị được chọn lắp đặt phải phù hợp với việc gia tăng phụ tải sau này. Hệ thống phát điện dự phòng phải làm việc ở chế độ tự động (bằng bộ chuyển đổi mạch ATS) khi sự cố mất nguồn cấp điện chính xảy ra.

+ Ngoài ra công trình còn sử dụng máy biến áp khô nên nguy cơ xảy ra cháy sẽ được hạn chế đến mức tối đa. Các phòng điện được thiết kế hệ thống báo cháy tự động, hệ thống bình chữa cháy chuyên dụng và hệ thống thông gió cơ khí nhằm đảm bảo an toàn trong vận hành và phòng chống cháy nổ.

- Mạng lưới điện hạ thế:

+ 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, trường học.

+ Tủ điện hạ thế chính sẽ phân phối điện cho các căn hộ và các khu vực khác thông qua hệ thống hộp thông tầng kỹ thuật điện chính và hệ thống thang cáp/máng cáp.

+ Nguồn cung cấp cho mỗi căn hộ và các khu vực sẽ được lấy nguồn tủ hạ thế chính và tủ khu vực. Các đồng hồ điện riêng cho các căn hộ sẽ được đặt bên trong nhà

+ Cáp nguồn cho các trục cáp chính và trục cáp phụ sẽ là loại PVC/PVC hay XLPE/PVC.

+ Cáp nguồn cho hệ thống chữa cháy, thông gió tầng hầm, thang máy vận chuyển bệnh nhân, hệ thống thoát nước sẽ là loại chống cháy.

7.7. Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng trên các trục đường nội bộ, khu cây xanh, sân bãi trong khu quy hoạch, sử dụng đèn LED 70-100W, 220V đặt trên trụ thép tráng kẽm, chiều cao trụ 8-12m.

- Đèn chiếu sáng cho các khu vực công cộng và khu vực đi lại sẽ được chọn hoà hợp với kiến trúc xung quanh mà vẫn đạt được độ rọi như yêu cầu.

- Khu vực đậu xe và các phòng thiết bị cơ điện sẽ được lắp đèn có hộp chống bụi và được thiết kế để đạt được độ rọi là 75 lux và 200 lux.

- Đèn chiếu sáng cảnh quan với các đặc điểm thẩm mỹ sẽ được thiết kế theo chỉ định của đơn vị tư vấn kiến trúc cảnh quan.

- Đèn chiếu sáng cho khu vực công cộng sẽ được điều khiển bằng các mạch xen kẽ và các công tắc thời gian với công tắc by-pass bằng tay.

- Hệ thống chiếu sáng bằng năng lượng tự nhiên, sử dụng đèn led nhằm tiết giảm ch phí tiền điện

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

- Tổng nhu cầu thuê bao tính toán là 1.945 thuê bao.

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

- 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 3 tủ cáp phân phối dung lượng 100 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.

7.9. 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 Ban quản lý 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 5 kg 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, chủ 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.

Điều 2. Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh – Dịch vụ – Thương mại Đông Nam là chủ 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 khi nhà nước có kế hoạch triển khai.
- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định về trình tự thủ tục theo quy định hiện hành.
- Lập thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật, lập dự án đầu tư Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp theo quy định.
- 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 đấu nối hạ tầng kỹ thuật (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 đúng theo quy định hiện hành, chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.
- 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 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Bình Thắng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP;
- CT, PCT (KT, ĐT) UBND TP;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thanh Huy