

Số: 2341/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 16 tháng 6 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, phường An Bình, 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 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội 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 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 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 của nhiệm vụ và 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 2164/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 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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

Căn cứ Quyết định số 3009/QĐ-UBND ngày 18/11/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án “Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng” tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/2/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 139/TB-UBND ngày 31/03/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy –Phó Chủ tịch UBND –Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch tại cuộc họp thông qua nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, phường An Bình, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 1988/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 3224/SXD-QHKT ngày 15/08/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc hướng dẫn việc lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với các đồ án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 217/SXD-QHKT ngày 14/6/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn tại Tờ trình số 05/2023/TTr-KS ngày 26/05/2023 và báo cáo của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 23/QLĐT-QH ngày 07/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng.

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn.

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch A.A.P.

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

Đồ án quy hoạch dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng được triển khai tại khu đất có diện tích hiện trạng là **10.645,9 m²** (số liệu theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương

lập ngày 02/02/2023), thuộc khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: đường nhựa hiện hữu đầu nối ra QL1A, đất dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp: đường số 4 thuộc khu dân cư Bình Đường 2 và đất dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp: đất dân hiện là đất trống chưa đầu tư xây dựng;
- Phía Tây giáp: đất dân cư hiện hữu và Dự án Chung cư Lê Trọng Tấn của Cty cổ phần BĐS Bcons PS.

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 tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An có tính chất là khu nhà ở hỗn hợp cao tầng với chức năng chính là khu ở căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng. 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

- Tổng dân số toàn khu khoảng 3.287 người.

Chỉ tiêu quy hoạch dân số cho Dự án được đề xuất như sau:

+ Căn cứ Văn bản 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 Văn bản 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 Văn bản 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 $25m^2$ sàn sử dụng của căn hộ/người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng”.

+ Theo tính toán đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của dự án $78.566,47m^2$ ($75.818,36m^2$ sàn căn hộ chung cư và $2.748,11m^2$ sàn căn thương mại dịch vụ (Shophouse)), với chỉ tiêu $25,0m^2$ /người thì quy mô dân số khu căn hộ của dự án là $78.566,47/25 = 3.142$ người.

+ Ngoài ra, trong dự án còn bố trí $7.547,68m^2$ sàn sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), Theo Mục 5.1 - Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12871:2020 về Văn phòng kết hợp lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế, yêu cầu “Không gian lưu trú có diện tích không lớn hơn 50% diện tích sử dụng”; Theo đó với diện tích sàn bố trí là $7.547,68m^2$ sàn thì diện tích lưu trú tối đa là 48% diện tích sàn sử dụng tương đương $3.622,89m^2$ sàn với chỉ tiêu $25m^2$ sàn sử dụng/người, quy mô dân số cho khu vực văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel) là $3.622,88/25 = 145$ người.

+ Như vậy với cách tính theo các căn cứ như trên: Tổng quy mô dân số tính toán của toàn dự án là khoảng $3.142 + 145 = 3.287$ người.

Như vậy, Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng quy hoạch với quy mô dân số khoảng 3.287 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường An Bình được phê duyệt tại Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu dân số theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh số Quyết định số 3009/QĐ-UBND ngày 18/11/2022.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch:

3.1 Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu: $\leq 52,91\%$, trong đó: MĐXD khối đế (5 tầng) là 52,91% (riêng tầng 1 có MĐXD là 36,31%); MĐXD khối tháp (35 tầng) là 37,06%.

3.2. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng 11,14 lần.

3.3. Tầng cao:

- Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 40 tầng (bao gồm tầng lánh nạn) và 2 tầng hầm (tầng hầm 01 có sàn lửng) 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:

Đồ án quy hoạch hướng 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.

Khu đất có 34,90m² diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ Đường Quốc lộ 1A mở rộng với lộ giới 120m; Diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu của dự án là 10.611,0m².

Khu chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ L theo hình dáng khu đất với 2 tầng hầm + 1 tầng hầm lửng và 40 tầng trên mặt đất (bao gồm tầng lánh nạn); Khối đế (05 tầng) được hợp khối với mặt chính ở phía Đông Bắc hướng ra đường Quốc Lộ 1A với lối ra vào đầu nối ra đường Quốc lộ 1 A ở phía Bắc và đường Số 4 của khu dân cư Bình Đường 2 ở phía Nam; Khối tháp (35 tầng) có 02 đơn nguyên bố trí các căn hộ, cụ thể:

+ Tầng hầm: gồm 02 tầng hầm trong đó hầm 1 có sàn lửng, bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, hệ thống PCCC, hầm tự hoại và các công trình phụ trợ.

+ Tầng 1: bố trí các căn thương mại dịch vụ (shophouse), trường mầm non (xã hội hóa), văn phòng ban quản lý, phòng sinh hoạt cộng đồng và các công trình phụ trợ như sảnh, hành lang, thang máy, thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: bố trí trường mầm non (xã hội hóa), căn thương mại dịch vụ (shophouse), văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel) và các công trình phụ trợ như hành lang, thang máy, thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3: bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), phòng sinh hoạt cộng đồng, bãi xe máy.

+ Tầng 4: bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), bãi xe máy.

- + Tầng 5: bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel).
- + Tầng 6-9: bố trí căn hộ mỗi tầng giống nhau có chiều cao 5,3m. Các căn hộ được bố trí đảm bảo thông thoáng và đầy đủ ánh sáng, tại Tầng 6 có bố trí công viên rộng khoảng 1.791,3m².
- + Tầng 10-20: bố trí căn hộ mỗi tầng giống nhau có chiều cao 3,2m. Các căn hộ được bố trí đảm bảo thông thoáng và đầy đủ ánh sáng.
- + Tầng 21: bố trí gian lánh nạn, hạ tầng kỹ thuật, sân vườn, hồ bơi.
- + Tầng 22-40: chia làm 2 tháp tách rời nhau bố trí căn hộ mỗi tầng giống nhau có chiều cao 3,2m. Các căn hộ được bố trí đảm bảo thông thoáng và đầy đủ ánh sáng.
- Xung quanh khu đất bố trí lối giao thông nội bộ 4m -6m và bố trí các bãi tránh xe và đỗ xe chữa cháy với kích thước 6mx15m đảm bảo theo tiêu chuẩn Phòng cháy chữa cháy. Lối xuống bãi xe tầng hầm nằm ở phía Đông Bắc, lối ra nằm ở phía Nam. Ngoài ra bãi xe máy được bố trí ở tầng 3 và tầng 4 của công trình với lối ra, vào nằm ở mặt tiền chính hướng Quốc Lộ 1A.

b. Diện tích xây dựng nhà trẻ phục vụ dân cư trong khu quy hoạch

- Với quy mô dân số 3.287, 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: $3.287 \times 50 / 1.000 = 164$ trẻ. Diện tích sàn nhà trẻ tối thiểu là $164 \times 12 = 1.972,2\text{m}^2$.

- Dự án bố trí nhà trẻ với quy mô diện tích sàn 1.979,55m² được bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của khối chung cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

c. Diện tích sinh hoạt cộng đồng

- Căn cứ QCVN 04:2021/BD 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 1.341 căn hộ (trong đó 1.319 căn hộ chung cư, 22 căn hộ thương mại dịch vụ (Shophouse)). Với chỉ tiêu 0,8 m²/căn hộ, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí = 1.341 căn hộ x 0,8 m²/căn hộ = 1.072,8 m².

- Khu sinh hoạt cộng đồng có 2 khu vực bố trí ở tầng 1 và tầng 3, là nơi sinh hoạt vui chơi trẻ em và hội họp cộng đồng dân cư. Khu sinh hoạt cộng đồng tầng 1 có diện tích 130,87 m²; tầng 3 có diện tích 956,37 m² tổng diện tích 2 khu khoảng 1.087,24m².

d. Bãi đỗ xe:

- Căn cứ QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của nhà chung cư được tính toán như sau:

+ Đối với căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp 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. Với diện tích sàn sử dụng của căn hộ là khoảng 75.818,36 m², như vậy diện tích để xe phục vụ cho người dân ở trong công trình là khoảng 15.163,67 m² (trong đó có 7.914,00 m² đỗ xe máy, xe đạp và 7.249,67m² đỗ xe ô tô).

+ Đối với căn hộ thương mại dịch vụ (Shophouse), diện tích để xe phục vụ cho người sử dụng các hạng mục thương mại (shophouse) được tính với chỉ tiêu

25m² cho 100m² diện tích sử dụng. Với diện tích sàn sử dụng thương mại (shophouse) là khoảng 2.748,11 m², diện tích để xe cho thương mại là khoảng 687,03 m² ngoài ra còn có bố trí diện tích để xe máy, xe đạp cho các căn hộ thương mại dịch vụ với chỉ tiêu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ, số căn hộ thương mại dịch vụ 22 căn x 6m² = 132 m²; Tổng diện tích chỗ để xe căn hộ thương mại dịch vụ là 687,03m² + 132,0m² = 819,03m².

+ Đối với khu văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), diện tích để xe phục vụ được tính với 20m² cho 160m² diện tích sử dụng. Với diện tích sàn sử dụng của phần văn phòng kết hợp lưu trú khoảng 7.547,68 m², như vậy diện tích để xe là khoảng 943,46 m².

- Tổng diện tích bãi xe đủ đáp ứng cho căn hộ và khu thương mại dịch vụ, văn phòng là khoảng 16.926,16m².

- Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm (trong đó hầm 1 có sàn lửng) và 2 tầng nổi (tầng 3 và tầng 4) trong công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế là khoảng 23.388,88m². Như vậy diện tích bãi xe đủ đáp ứng nhu cầu để 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:

- Tổng diện tích trồng cây xanh mặt đất tầng 1 khối công trình là 3.720,3m² (chiếm 35,06%, đạt tỷ lệ 1m²/người theo QCVN 01:2021 tối thiểu 1m²/người đối với dự án có dân số dưới 4.000 người).

+ Về tổ chức không gian bố trí cây xanh công viên được tổ chức thành 2 phần, phần ngoài trời và phần tại tầng trệt công trình. Cả 2 phần kết nối liền mạch với nhau cụ thể như sau: phần ngoài trời bố trí cây xanh với quy mô diện tích 2.242,1 m², chiếm tỷ lệ 21,13% và phần tại tầng trệt bố trí cây xanh quy mô diện tích là 1.478,2 m². Tầng 1 được bố trí lùi sâu vào để tạo không gian sảnh đón và bố trí thêm mảng xanh bên dưới tầng 2 là 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 công viên nêu trên nhằm phục vụ nhu cầu người dân trong dự án (3.287 người), hoàn toàn không hạn chế sử dụng đối với người dân trong dự án.

- Ngoài ra, dự án còn tổ chức hệ thống công viên cây xanh trên cao bố trí ở tầng 6 với diện tích khoảng 1.791,3m² cũng sử dụng vào mục đích công cộng tạo không gian cây xanh mở trên cao phục vụ đầy đủ, đa dạng nhu cầu người dân trong dự án.

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

4.3. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Gồm đất dành cho bố trí khu vực chứa rác thải sinh hoạt của cư dân (phòng chứa rác được bố trí ngầm có thể nâng hạ để đảm bảo cảnh quan và ngăn mùi đảm bảo vệ sinh môi trường) với diện tích 15m² ở khu vực phía Bắc dự án.

4.4. Đất giao thông, sân bãi:

Có diện tích 2.740,1m² chiếm tỷ lệ 25,82% gồm đất bố trí lối giao thông nội bộ dự án và bố trí các bãi tránh xe, đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn Phòng cháy chữa cháy.

4.5. Quỹ đất nhà ở xã hội:

Theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/221/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 nêu rõ: “*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.*”. Căn cứ theo quy định trên, Nhà đầu tư 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.

4.6. Công trình ngầm

Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm bên dưới khối chung cư gồm 02 tầng hầm trong đó hầm 1 có sàn lửng. Các tầng hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, hệ thống PCCC, hầm tự hoại và các công trình phụ trợ.

Khoảng lùi tầng hầm được bố trí với các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc và Tây Bắc giáp đất dân: khoảng lùi tầng hầm là 1,0m ÷ 9,2m so với ranh đất.

+ Phía Tây và Tây Nam giáp đất dân và đất trống của dự án Chung cư Lê Trọng Tấn (Cty Bcons PS): khoảng lùi tầng hầm là 1,0m ÷ 1,9m so với ranh đất.

+ Phía Nam giáp đường số 4 thuộc Khu dân cư Bình Đường 2: khoảng lùi tầng hầm là 1,0m ÷ 1,1m so với ranh đất.

+ Phía Đông Nam giáp đất dân, hiện trạng là đất trống: khoảng lùi tầng hầm là 1,3m ÷ 3,2m so với ranh đất.

+ Phía Đông Bắc giáp đường khu dân cư kết nối dự án ra đường Quốc lộ 1A và đất trống của Công ty Kim Sơn dự kiến mở rộng giai đoạn 2 đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các hộ dân lân cận.

4.7. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất dự án

Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Lô đất ở hỗn hợp	10.611,0	100,00
1	Diện tích xây dựng công trình	5.628,8	
	<i>Công trình chung cư</i>	5.613,8	52,91
	<i>Công trình hạ tầng kỹ thuật</i>	15,0	0,27
2	Diện tích cây xanh, vườn hoa	2.242,1	21,13
3	Diện tích đường giao thông nội bộ	2.740,1	25,82
II	Đất khác	34,9	
	Đất HLATĐB đường Xuyên Á	34,9	
III	Tổng diện tích khu đất quy hoạch	10.645,9	

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	Quy mô	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và Theo QHPK P.An Bình	Đánh giá
1	Tổng diện tích đất	m ²	10.645,90		
	<i>Diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ (Đường Quốc lộ 1A)</i>	m ²	34,90		
	<i>Diện tích đất trong cơ cấu</i>	m ²	10.611,00		
2	Diện tích cây xanh	m ²	2.242,06		
	<i>Tỷ lệ cây xanh mặt đất theo Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD</i>	%	21,13	≥ 20	Đạt
3	Diện tích giao thông nội bộ (giao thông phòng cháy chữa cháy)	m ²	2.740,10		
4	Diện tích xây dựng công trình	m ²			
	<i>Diện tích xây dựng tầng 01</i>	m ²	3.852,71		
	<i>Diện tích xây dựng khối đế</i>	m ²	5.613,84		
	<i>Diện tích xây dựng khối tháp</i>	m ²	3934,74		
5	Mật độ xây dựng tối đa	%	52,91	≤ 60	Đạt
	<i>Mật độ xây dựng tầng 01</i>	%	36,31		
	<i>Mật độ xây dựng khối đế</i>	%	52,91		
	<i>Mật độ xây dựng khối tháp</i>	%	37,06		
6	Tầng cao	Tầng	40	≤ 40	Đạt
	<i>Khối đế</i>	Tầng	5		
	<i>Khối tháp</i>	Tầng	35		
	<i>Số tầng hầm</i>	Tầng	2 tầng hầm (tầng hầm 1 có sàn lửng)		
7	Chiều cao công trình tính từ mặt đường hoàn thiện tới đỉnh mái (Theo công văn số 507/TC-QC của Cục Tác chiến, cho phép cao độ tính không công trình có chiều cao tối đa 149m trên cốt đất 33m)	m	149		
8	Hệ số sử dụng đất	lần	11,14	≤ 12	Đạt
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, đỗ xe, hầm)	m ²	118.161,62		

10	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, đỗ xe, hầm)	m ²	159.839,18		
11	Dân số	người	3.287		
12	Số lượng căn hộ (dự kiến)	Căn	1.341		
	<i>Căn hộ chung cư</i>	<i>Căn</i>	<i>1.319</i>		
	<i>Căn thương mại dịch vụ (SHOPHOUSE)</i>	<i>Căn</i>	<i>22</i>		
13	Văn phòng kết hợp lưu trú (OFFICETEL)	Căn	226		
14	Tổng diện tích sàn Nhà trẻ	m ²	1.979,55	1.979,55	Đạt
15	Tổng diện tích sàn SHCD	m ²	1.087,24	1.072,80	Đạt
16	Tổng diện tích sàn đỗ xe	m ²	23.388,88	16.926,16	Đạt

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 của khu vực là +31,0m; Khu vực quy hoạch giáp ranh với tuyến đường giao thông đối ngoại hiện hữu Đường số 4 và Đường Quốc lộ 1A nên giữ nguyên cao độ hiện trạng của các tuyến đường giao thông hiện hữu để đảm bảo khả năng kết nối giao thông, chỉ thay đổi cao độ tại một số vị trí trong khu vực thiết kế tạo hướng dốc thuận lợi cho thoát nước.

- Cao độ nền thiết kế +31,0m (Hệ cao độ chuẩn quốc gia tại Hòn Dấu); Cao độ nền công trình ±0.000 là mặt sàn tầng 1, tương ứng cao độ +31,30m (Hệ cao độ chuẩn quốc gia tại Hòn Dấu).

5.2. Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng, tách biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án theo hướng dốc địa hình thoát vào tuyến cống BTCT D600mm quy hoạch mới quanh dự án, tại điểm tập trung nước mưa cuối cùng sẽ thoát vào tuyến cống thoát nước mưa BTCT cải tạo mới D500mm thành D800mm dài khoảng 120m trên Đường số 4 –Khu dân cư Bình Dương 2 ra đường Lê Trọng Tấn.

- Theo Biên bản làm việc ngày 25/11/2022 giữa Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn, Công ty cổ phần BĐS Bcons PS, Tổng Công ty TM-XNK Thanh Lễ, UBND phường An Bình và Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An; Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn sẽ phối hợp với Công ty cổ phần BĐS Bcons PS thực hiện cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước của khu vực ra cầu Gió Bay để đảm bảo thoát nước cho khu vực, cụ thể như sau:

- Nâng cấp hố ga thu nước mưa kích thước đảm bảo tương ứng hệ thống cống, khoảng cách trung bình 30m/hố ga và hệ thống thoát nước mưa đường số 4 phía dự án với kích thước cống BTCT tròn từ D500mm thành cống BTCT kích thước D800mm, chiều dài khoảng 120m (Đoạn từ điểm kết nối của Dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ ra đường Lê Trọng Tấn).

- Nạo vét, bơm thổi đất bùn trong toàn bộ hệ thống cống và hố ga công hợp BTCT đường Lê Trọng Tấn, cải tạo đầu tư lại các vị trí tiếp nước mặt đường tại

các hố ga bằng song chắn rác kiên cố hệ thống thoát nước mưa toàn bộ tuyến đường Lê Trọng Tấn.

+ Nâng cấp hệ thống thoát nước mưa đường An Bình phía tiếp giáp đường Lê Trọng Tấn với kích thước cống BTCT D600mm thành cống hộp BTCT kích thước D1000 đến D1200mm nhằm thug om toàn bộ nước mưa trên đường Lê Trọng Tấn vào nút giao tại giao lộ đường An Bình và đường Lê Trọng Tấn, chiều dài tuyến cải tạo đường An Bình khoảng 400m đến hố ga tiếp nhận nước tại đường Trần Thị Vững.

+ Trong quá trình khảo sát thi công thực tế có thể thay đổi kích thước lớn hơn để đảm bảo thoát nước toàn khu vực. Trong quá trình thi công, khảo sát điểm tiếp nhận của đường An Bình và đường Trần Thị Vững và điểm tiếp nhận của Cầu Gió Bay nếu không đảm bảo tiếp nhận thì thiết kế nút giao để đảm bảo tiếp nhận nước cho lưu vực.

- Kinh phí thực hiện do Công ty cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn và Công ty cổ phần Bất động sản Bcons PS.

- Tổng Công ty TM XNK Thanh Lễ đã chấp thuận việc đấu nối thoát nước của dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An tại Văn bản số 317/TL-DA ngày 09/05/2023.

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

a. Giao thông đối ngoại:

Dự án có 2 hướng tiếp cận giao thông đối ngoại bao gồm:

- Tiếp cận phía Bắc dự án có Đường Quốc lộ 1A (đường Xuyên Á) có lộ giới theo quy hoạch 120m; Hiện có tuyến đường nhựa hiện hữu rộng khoảng 6,0m kết nối từ đường Quốc lộ 1A vào dự án; Nhà đầu tư sẽ nâng cấp mở rộng tuyến đường này lên 10m- 13m để đảm bảo giao thông kết nối vào dự án.

Hiện Công ty đã hoàn thành bồi thường và giải phóng mặt bằng tuyến đường đấu nối này và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An chấp thuận chủ trương đầu tư nâng cấp mở rộng tuyến đường theo Văn bản số 1182/UBND-ĐT ngày 24/5/2023.

- Tiếp cận phía Nam dự án có Đường số 4-Khu dân cư Bình Dương 2 với lộ giới rộng 12,0m. Đối với kết nối giao thông nội bộ của dự án vào tuyến đường số 4 (thuộc Khu dân cư Bình Đường 2), sau khi khảo sát đánh giá và lập biên bản ghi nhận ngày 25/11/2022 giữa Công ty cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn, Công ty cổ phần BĐS Bcons PS, Tổng Công ty TM-XNK Thanh Lễ, UBND phường An Bình và Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An. Tổng Công ty TM XNK Thanh Lễ đã chấp thuận việc đấu nối giao thông của dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An tại Văn bản số 196/TL-DA ngày 24/03/2023.

Việc đánh giá tổng thể việc tổ chức giao thông để có phương án kết nối phù hợp, đảm bảo an toàn, đồng bộ về hạ tầng và tính mỹ quan đô thị của các dự án đã được Chủ đầu tư thực hiện đánh giá tác động giao thông của dự án và đã được Sở Giao thông vận tải xem xét, có ý kiến tại Công văn số 4126/SGTVT-QLGT ngày 28/11/2022.

b. Giao thông đối nội:

Đường giao thông bao quanh công trình rộng 4m - 6m, trong đó có một đoạn (dài khoảng 14,5m) có vị trí đi bên dưới phần đất nhà ở chung cư ở phía Nam của dự án với bề rộng 4m.

Theo Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình” khoảng tính không như đề cập cần đảm bảo tối thiểu là 4,5m. Theo hồ sơ thiết kế dự án, khoảng tính không là 6,5m đảm bảo phù hợp với QCVN 06:2022/BXD nêu trên.

Chủ đầu tư sẽ lưu ý nội dung này trong bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Thiết kế cơ sở) dự án nhằm đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	Lộ giới
			(m)	(m)	(m)	(m)
1	Đường Quốc lộ 1A	1-1	14	92	14	120
2	Đường đầu nối QL1A	3-3	2	7	4	13
3	Đường Số 4	2-2	2.5	7	2.5	12
4	Đường nội bộ					
		4-4	0	6	0	6
		5-5	0	4	0	4
Chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường là 0m, Khoảng lùi xây dựng tuân thủ Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD.						

Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp các đơn vị có liên quan để hoàn tất các thủ tục sau khi quy hoạch chi tiết được duyệt:

- Đầu tư nâng cấp và đầu nối tuyến đường dẫn phía Bắc dự án ra Quốc lộ 1A theo chủ trương đầu tư nâng cấp mở rộng tuyến đường đã được Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An chấp thuận tại Văn bản số 1182/UBND-ĐT ngày 24/5/2023

- Thực hiện theo Văn bản số 14199/SGTVT-KT ngày 29/12/2022 ngày 29 tháng 12 năm 2022 Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh ý kiến về việc chủ trương kết nối giao thông từ đường dẫn vào dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương vào Quốc lộ 1 hướng dẫn: “Đề nghị Chủ đầu tư khẩn trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trên cơ sở đó xây dựng phương án kết nối giao thông tại vị trí kết nối đường dẫn vào dự án trên Quốc lộ 1 trình Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh xem xét.”

- Nhà đầu tư dự án đã thực hiện đánh giá tác động giao thông của dự án và đã được Sở Giao thông vận tải xem xét, có ý kiến tại Công văn số 4126/SGTVT-QLGT ngày 28/11/2022. Theo đó Dự án dự kiến đầu nối vào Quốc lộ 1A do Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh quản lý khai thác, bảo trì. Trong quá trình lập quy hoạch dự án, Nhà đầu tư liên hệ với Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh để được thỏa thuận vị trí, phương án đầu nối nút giao và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

5.4. Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước khu quy hoạch (làm tròn): 1.252 m^3 /ngày đêm (bao gồm nước cấp chữa cháy).

- Nguồn nước cấp: Mạng lưới cấp nước của khu được kết nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D150mm trên đường song hành Quốc lộ 1A.

- Bố trí đường ống D110mm đầu nối dẫn vào bể nước tầng hầm để cấp nước cho dự án.

- Bố trí bể chứa nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và chữa cháy cho chung cư tại tầng hầm:

+ Bể nước ngầm Sinh hoạt: có thể tích $V=680\text{m}^3$; Vị trí đặt âm sàn tầng hầm 2.

+ Bể nước PCCC: có thể tích $V=630\text{m}^3$; Vị trí đặt nổi tầng hầm B1 (phòng bơm tầng hầm 1).

- Trên mạng lưới cấp nước, bố trí 4 trụ cứu hỏa (loại 3 họng ra, $2 \times \text{DN}100/1 \times \text{DN}150$). Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 120\text{m}$

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

a. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: $833,27 \text{ m}^3$ /ngày đêm (tương đương $31,43 \text{ m}^3$ /giờ).

- Theo Văn bản số 78 CV/NTDA ngày 14/10/2022 của Chi nhánh nước thải Dĩ An về việc phúc đáp công văn thỏa thuận đầu nối nước thải sinh hoạt từ Dự án “Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng” hiện Dự án không nằm trong vùng mạng lưới thu gom nước thải giai đoạn 01 của “Hệ thống thoát nước Dĩ An”, tuy nhiên Ban Quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương đang có kế hoạch mở rộng giai đoạn 02 (năm 2022-2028) của Dự án thu gom và xử lý nước thải khu vực Dĩ An có bao gồm khu vực của Dự án “Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng” vì vậy hệ thống thu gom nước thải của Dự án được chia thành 02 giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: Nước thải từ các căn hộ ở các tầng sẽ được thu gom vào tuyến ống thoát nước đặt trong hộp gen kỹ thuật của các tầng và thu gom về trạm xử lý ở tầng hầm 2 tòa nhà, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN14:2008/BTNMT sẽ được bơm theo tuyến ống HDPE D300 có áp và được thoát vào vào tuyến cống thoát nước chung D800mm trên đường số 4 –KDC Bình Dương 2. Tổng Công ty TM XNK Thanh Lễ đã chấp thuận việc đầu nối thoát nước của dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An tại Văn bản số 317/TL-DA ngày 09/05/2023.

+ Giai đoạn 2: Sau khi dự án đầu tư xây dựng tuyến cống nước thải đô thị D300 trên đường Lê Trọng Tấn (thuộc dự án cải thiện môi trường nước Bình Dương) hoàn thành, chủ đầu tư dự án đề xuất xin thỏa thuận đầu nối và triển khai thực hiện để đảm bảo tiến độ đầu nối khi dự án đi vào hoạt động.

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

b. Rác thải:

- Tổng lưu lượng và công suất tính toán:

+ Chất thải rắn sinh hoạt thông thường: với chỉ tiêu: 1,3 kg/người/ngày, quy mô dân số của dự án 3.287 dân thì tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh vào giai đoạn hoạt động khoảng 4,3 tấn/ngày.đêm. Rác thải phát sinh từ các hộ gia đình và một số công trình công cộng như khu dịch vụ, khu vực công viên cây xanh tiểu cảnh bao gồm: thực phẩm thừa, giấy, carton, plastics, gỗ, lá cây, cành que, thủy tinh, can thiếc, nhôm, các kim loại khác, tro, đồ điện tử gia dụng, ...

+ Chất thải rắn nguy hại: Thành phần chất thải rắn nguy hại phát sinh bao gồm: đèn huỳnh quang, sơn, mực, chất tẩy rửa, pin, ắc quy, bao bì đựng hóa chất, thiết bị điện tử gia dụng,... Dự báo khối lượng chất thải nguy hại trong quá trình hoạt động của dự án khoảng 100 kg/tháng.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

+ Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình. Ở mỗi tầng có bố trí phòng rác với hệ thống hút mùi lên mái, rác sẽ được nhân viên vệ sinh thu gom mỗi ngày và chuyển đến điểm tập kết rác ngầm của tòa nhà tại khu vực phía Bắc khu đất với diện tích bố trí rộng 15m² gồm ngăn chứa rác thải thông thường và 1 ngăn chứa rác thải nguy hại (đèn huỳnh quang, sơn, mực, chất tẩy rửa, pin, ắc quy, bao bì đựng hóa chất, thiết bị điện tử gia dụng,) và sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

- Vận chuyển rác: Định kỳ, ngày 01/lần xe chuyên dùng sẽ đến thu gom và vận chuyển rác đến khu xử lý rác thải tập trung của địa phương. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

5.6. Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng Công suất của khu quy hoạch là: 7.129,12 kVA.

- Nguồn cung cấp điện cho dự án đấu nối từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện hữu trên đường song hành quốc lộ 1A.

- Căn cứ phụ tải tính toán đầu tư xây dựng mới các trạm biến áp có liên kết thanh cái để đảm bảo an toàn cấp điện cho dự án với tổng công suất máy biến áp lắp đặt: 7.750kVA, gồm:

+ Cụm 1: 1 MBA 1000kVA + 1MBA 1250kVA (Phụ tải Căn hộ chung cư Block 1). Vị trí đặt ở tầng hầm 1 Block 01.

+ Cụm 2: đặt ở tầng hầm 1 Block 02 gồm: 1 MBA 1000kVA (Căn hộ Officetel + shophouse) và 2 MBA 1000kVA (Phụ tải công cộng + tải PCCC).

+ Cụm 3: 02 MBA 1250kVA (Phụ tải Căn hộ chung cư Block 2,3); Vị trí đặt ở tầng hầm 1 Block 03.

- Ngoài ra, tại tầng hầm 1 còn bố trí 1 phòng máy phát điện dự phòng.

- Mạng lưới trung thế: Xây dựng mới tuyến cáp trung thế 22kV đi ngầm đấu nối từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện hữu trên đường song hành Quốc lộ 1A về vị trí đặt trạm biến áp.

- Mạng lưới hạ thế: Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế và hệ thống thanh dẫn Busway cấp đến các tủ điện tổng của mỗi tầng trong tòa nhà và đến từng căn hộ theo hệ thống hộp gen kỹ thuật của toàn nhà. Sẽ có triển khai chi tiết khi thiết kế kỹ thuật và xây dựng công trình..

5.7. Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Toàn bộ dự án được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng tự động lấy điện từ

trạm biến áp ở tầng hầm kỹ thuật của tòa nhà bao gồm chiếu sáng đường giao thông nội bộ bên ngoài tòa nhà và hệ thống chiếu sáng kỹ thuật bên trong tòa nhà.

- Tủ tủ chiếu sáng sẽ có 1 tuyến cáp điều khiển cáp đến các trụ chiếu sáng đặt dọc các trục đường giao thông nội bộ của tòa nhà.

- Để tăng mỹ quan toàn dự án ta chọn phương án thiết kế chiếu sáng ngầm.

- Đèn đặt trên cần cao cách mặt đường 8m, khoảng cách từ 20-25m dọc theo đường giao thông.

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào cột điện chiếu sáng đặt 1 hộp domino tại các bản điện thân trụ. Mỗi đèn có 1 CB 10A bảo vệ sơ cấp. Không cho phép nối dây cáp nguồn cho đèn và cho tủ trong ống bảo vệ ngầm

5.8 Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc cho dự án sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đi trên tuyến đường Quốc lộ 1A.

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể và hộp gen kỹ thuật của toàn nhà. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số...

- Nhà đầu tư sẽ xây dựng hệ thống cống bể đầu nối từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên Đường song hành Quốc lộ 1A về vị trí đặt tủ cáp chính của tòa nhà tại tầng hầm kỹ thuật và xây dựng hệ thống hộp gen kỹ thuật trong toàn nhà để dẫn hệ thống cáp đến từng tầng và các căn hộ.

- Tuyến cống cáp chính về tủ cáp của tòa nhà có dung lượng 2 ống HDPE Ø110mm được đi ngầm.

- Hệ thống hộp gen kỹ thuật dẫn cáp trong tòa nhà sẽ có thiết kế chi tiết khi triển khai thiết kế kỹ thuật và xây dựng..

5.9 Về đánh giá môi trường chiến lược:

Các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực:

b. Trong quá trình thi công

- Các biện pháp quản lý:

- + Lên kế hoạch thi công, cung cấp vật tư, quản lý công nhân và bố trí nơi ăn ở tại công trường chặt chẽ, tránh chông chéo gây ách tắc giao thông.

- + Cấm biển báo tốc độ, biển báo công trường, có rào chắn tại các vị trí nguy hiểm(công, hố đào).

- + Không đặt các trạm trộn bê tông quá gần khu dân cư lân cận.

- + Không để VLXD, vật liệu độc hại gần nguồn nước.

- + Quản lý chặt chẽ xăng dầu, vật liệu nổ...

- + Đảm bảo đầy đủ cơ sở vật chất phục vụ cho công nhân như: nhà ăn, nghỉ, tắm giặt, y tế, vệ sinh; bố trí đường vận chuyển hợp lý; có rào chắn cách ly các khu vực nguy hiểm; che chắn những khu vực phát sinh nhiều bụi, quy định cụ thể vị trí khu vệ sinh, bãi rác,...tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường

- Các biện pháp kỹ thuật:

- + Hạn chế khói bụi trong quá trình thi công: Trong những ngày nắng, để hạn chế mức độ ô nhiễm khói bụi tại khu vực công trường xây dựng dự án, tiến hành phun nước thường xuyên nhằm hạn chế một phần bụi và đất cát có thể theo gió

phát tán vào không khí.

+ Khắc phục tiếng ồn, độ rung trong quá trình thi công: Chủ đầu tư dự án và các đơn vị thi công cần có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị thi công có tiếng ồn và độ rung lớn không hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 06 giờ hằng ngày. Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ dân cư xung quanh. Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu đô thị, khu nhà ở

+ Hạn chế nước thải trong quá trình thi công: Nguồn nước thải gây ô nhiễm trong giai đoạn này chủ yếu là nước thải sinh hoạt của công nhân, để khắc phục tình trạng này thì chủ đầu tư sẽ phải sử dụng nhà vệ sinh di động cho công nhân trong khu vực dự án. Sau một thời gian sử dụng thì lượng bùn cặn và nước thải được hút bằng thiết bị chuyên dụng và đưa đi xử lý.

+ Không chôn chất thải rắn trong quá trình thi công: Chất thải rắn phát sinh trong quá trình thi công được thu gom và xử lý theo đúng quy định hiện hành, tránh tồn đọng gây ảnh hưởng xấu tới môi trường xung quanh.

c. Giải pháp trong quá trình hoạt động

- Không chôn ô nhiễm môi trường nước: Nước thải sinh hoạt sẽ được thu gom vào bể tự hoại chung của chung cư để xử lý sơ bộ trước khi đầu nối với tuyến cống thoát nước ngoài khu vực quy hoạch.

- Không chôn ô nhiễm môi trường do chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại ngay tại hộ dân bằng cách thu gom rác vào 2 thùng rác khác màu. Cụ thể: rác hữu cơ dễ phân hủy như thực phẩm thừa, cành que, lá cây,... được thu gom và lưu trữ bằng thùng màu xanh; các loại rác khó phân hủy: giấy, bịch nilon, vỏ lon,... được thu gom và lưu trữ bằng thùng màu xám. Các thùng đựng rác đều có nắp đậy tránh phát sinh mùi hôi. Tất cả lượng chất thải rắn phát sinh trong khu vực thương mại, nhà ở chung cư được tập trung tại bãi rác chung của khu vực, cuối ngày lượng rác này được công ty công trình đô thị thu gom và đưa đi xử lý.

- Không chôn ô nhiễm môi trường không khí: Trong khuôn viên của dự án sẽ dành diện tích cho hoa viên nhỏ với một số loại cây xanh để giảm thiểu ô nhiễm không khí và tăng mỹ quan khu vực. Hệ thống giao thông được quản lý chặt chẽ, tốc độ lưu thông của các xe trong khu vực cũng được hạn chế.

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

- Ngày 18/11/2022 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3009/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án “Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng” tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn.

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

- Ngày 30/12/2022, UBND thành phố Dĩ An có Công văn số 2884/UBND-ĐT lấy ý kiến các sở ban ngành của tỉnh và Công văn số 2883/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án “Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng” tại phường

An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Ngày 27/09/2021 Cục tác chiến Bộ Tổng tham mưu có văn bản số 507/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Ngày 22/08/2022 Chi nhánh cấp nước Dĩ An thuộc Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương có Văn bản số 185/CV-CNDA về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với tuyến ống cấp nước hiện hữu do Chi nhánh cấp nước Dĩ An quản lý;

- Ngày 14/10/2022 Chi nhánh Nước thải Dĩ An, Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương có Văn bản số 78/CV-NTDA về việc Phúc đáp công văn thỏa thuận đấu nối nước thải sinh hoạt từ dự án “Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng”;

- Ngày 29/08/2022 Công ty Điện lực Bình Dương có Văn bản số 4487/PCBD-KHVT+KT về việc cấp điện cho dự án “Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng”;

- Ngày 25/11/2022 Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn, Công ty cổ phần BĐS Bcons PS, Tổng Công ty TM-XNK Thanh Lễ, UBND phường An Bình và Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An có Biên bản làm việc về việc Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn sẽ phối hợp với Công ty cổ phần BĐS Bcons PS thực hiện cải tạo nâng cấp hệ thống thoát nước của khu vực ra cầu Gió Bay để đảm bảo thoát nước cho khu vực;

- Ngày 24/03/2023 Tổng Công ty TM XNK Thanh Lễ có Văn bản số 196/TL-DA về việc đấu nối giao thông dự án Chung cư cao tầng do Công ty CP khách sạn Kim Sơn là chủ đầu tư vào đường số 4 khu dân cư Bình Dương, phường An Bình, thành phố Dĩ An;

- Ngày 09/05/2023 Tổng Công ty TM XNK Thanh Lễ có Văn bản số 317/TL-DA về việc đấu nối thoát nước của dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An;

- Ngày 28/11/2022 Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương có Văn bản số 4129/SGTVT-QLGT về việc có ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ văn phòng.

- Ngày 29/12/2022 Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 14199/SGTVT-KT về việc chủ trương kết nối giao thông từ đường dẫn vào dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương trên Quốc lộ 1;

- Ngày 29/11/2022 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 3380/SKHĐT-KTĐN về việc triển khai thực hiện Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty cổ phần Khách sạn đầu tư Kim Sơn đề xuất;

- Ngày 15/12/2022 Công ty cổ phần Khách sạn đầu tư Kim Sơn có Văn bản số 40/2022/CV-KS về việc xin hướng dẫn trường hợp không phải thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư;

- Ngày 30/12/2022 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 3778/SKHĐT-KTĐN về việc phúc đáp kiến nghị của Công ty cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn về việc triển khai thực hiện Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ Văn phòng;

- Ngày 10/01/2023 Sở Xây dựng có Văn bản số 111/SXD-QHKT về việc ý kiến góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Ngày 06/02/2023 Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 313/SGTVT-KHĐT về việc góp ý hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An;

- Ngày 27/02/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 665/STNMT-CCQLĐĐ về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng;

- Ngày 09/03/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 593/SKHĐT-KTN về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình.

- Ngày 02/03/2023 Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh có Văn bản số 148/PC07-CTPC về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, Dĩ An;

- Ngày 17/01/2023 UBND phường An Bình có Văn bản số 20/UBND-KT về việc lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình.

- Ngày 07/04/2023 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 745/UBND-ĐT về việc đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến liên quan đến Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty Cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn đề xuất;

- Ngày 14/04/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 943/SKHĐT-KTĐN về việc có ý kiến liên quan đến Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty Cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn đề xuất;

- Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình được thông qua Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị thành phố Dĩ An và có Thông báo số 139/TB-UBND ngày 31/03/2023;

- Ngày 22/5/2023 phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An có Văn bản số 264/QLĐT.QH về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình;

- Ngày 22/5/2023 phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An có Tờ trình số 721/TTr.QLĐT về việc trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình;

- Ngày 25/5/2023 UBND thành phố Dĩ An ban hành Quyết định số 1988/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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	HT-01	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	HT-02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	HT-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-01	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-02	1/500
6	Bản đồ thiết kế đô thị	QH-03	1/500
7	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	QH-04	1/500
8	Bản đồ quy hoạch san nền	QH-05	1/500
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	QH-06	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-07	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/500
12	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-09	1/500
13	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-10	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-11	1/500
15	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-12	1/500
16	Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-13	1/500
17	Bản đồ đánh giá tác động môi trường	QH-14	1/500

7.2. Thuyết minh tổng hợp Đồ án quy hoạch chi tiết 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 tỷ lệ 1/500.

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

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

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

Điều 2: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch A.A.P 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 Khách sạn Đầu tư Kim Sơn là 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.

- 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 (trong đó có tuyến đường ngoài ranh dự án, kết nối dự án ra đường Quốc lộ 1A - Xuyên Á).

- Cam kết phối hợp UBND phường An Bình, Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons PS, Tổng Công ty thương mại XNK Thanh Lễ - CTCP làm việc, thống nhất về quy mô, kinh phí và phương án đầu tư nâng cấp, cải tạo tuyến cống thoát nước mưa đường số 4, đường Lê Trọng Tấn, đường An Bình để thoát về đường Trần Thị Vũng nhằm đảm bảo khả năng tiêu thoát nước, phòng chống ngập nước sau khi các dự án đi vào hoạt động.

- 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 đầu tư 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 1/500 được duyệt đến UBND phường An Bình 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, Giám đốc Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường An Bình chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như điều 4;

- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Huy

