

Số: 636 /QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 05 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp,
thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 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 Công văn số 1960/UBND-KTN ngày 03/5/2019 về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát được đăng ký chủ đầu tư dự án chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An về việc phê duyệt đồ án Quy tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thị xã thị (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND thị xã Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung



cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thị xã thị (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 39/SXD-QHKT ngày 06/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc phúc đáp văn bản số 4459/QLĐT-QH của Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An của UBND thị xã Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Công văn số 343/SXD-QHKT ngày 26/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 01/02/2021 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, tại phường Tân Đông Hiệp;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát tại Tờ trình số 09/2021/TTr-TTP ngày 01/02/2021 và Tờ trình số 282/TTr-QLĐT ngày 03/02/2021 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Hy An.

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

Đồ án quy hoạch Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được triển khai tại khu đất có diện tích hiện trạng là 10.320,0m², thuộc phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp nhà xưởng và một phần đất trồng của dân
- Phía Nam: Giáp đường hẻm rộng khoảng 4m và một phần đất dân cư;
- Phía Đông: Giáp đường ĐT.743A;
- Phía Tây: Giáp khu công nghiệp Sóng Thần 2.

2. Quá trình và pháp lý thực hiện dự án:

Ngày 01/02/2016, UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 279/UBND-KTN về việc chấp thuận cho công ty cổ phần Đại Á được làm chủ đầu tư chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (Với diện tích sử dụng đất khoảng 10.320m², quy mô dân số 1.700 người, tổng số lượng căn hộ dự kiến 567 căn);

- Trên cơ sở đó, UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 (Với diện tích sử dụng đất

khoảng 10.320,05m², quy mô dân số 1.950 người, tổng số lượng căn hộ dự kiến 650 căn, hệ số sử dụng đất toàn khu ≤ 7,5 lần, tầng cao 13-15 tầng (≤ 46m), mật độ xây dựng toàn khu ≤ 60%);

- Ngày 28/8/2017, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 2315/QĐ-UBND về việc cho phép công ty cổ phần địa ốc Đại Á được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp với hình thức nhà nước giao đất để thực hiện dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp (Với diện tích 10.320m². Trong đó: Đất ở đô thị: 4.759,9m², Đất khu vui chơi giải trí công cộng 2.656,1m², đất hạ tầng kỹ thuật: 237,6m², đất giao thông 2.666,4m²);

- Ngày 26/4/2019, Sở Xây dựng có Công văn số 1526/SXD-QLN về việc trình UBND tỉnh xem xét đăng ký đầu tư chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An cho công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Toàn Thịnh Phát (Với diện tích sử dụng đất khoảng 10.320m², quy mô dân số 1.700 người, tổng số lượng căn hộ dự kiến 567 căn);

- Ngày 03/5/2019, UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 1960/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát được đăng ký chủ đầu tư dự án chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An. Phát (Với diện tích sử dụng đất khoảng 10.320m², quy mô dân số 1.700 người, tổng số lượng căn hộ dự kiến 567 căn và thay thế chủ trương tại Công văn số 279/UBND-KTN ngày 01/02/2016);

- Ngày 28/6/2019, UBND thị xã Dĩ An có Quyết định số 3034/QĐ-UBND phê duyệt cục bộ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp (Điều chỉnh thay đổi tên chủ đầu tư công ty cổ phần Đại Á sang công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát);

- Ngày 31/7/2019, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy CNQSDĐ cho công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát tại thửa số 3540, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Đông Hiệp (Với diện tích 4.759,9m², mục đích đất ở đô thị, thời hạn sử dụng đến ngày 28/8/2067; đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất);

- Ngày 08/8/2019, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 2315/QĐ-UBND về việc giao đất không thu tiền sử dụng đất cho công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát để thực hiện dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp (Thu hồi diện tích 5.560,1m² đất đã được UBND tỉnh giao đất không thu tiền sử dụng đất cho công ty cổ phần địa ốc Đại Á giao cho công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát thực hiện nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp với mục đích: Đất khu vui chơi giải trí công cộng 2.656,1m², đất hạ tầng kỹ thuật: 237,6m², đất giao thông 2.666,4m²).

- Ngày 12/12/2019 Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315110341, đăng ký thay đổi lần thứ 4 từ công ty cổ phần sang công ty TNHH và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 17/07/2020.

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

- Công văn số 578/TC-QC ngày 29/10/2020 của Bộ tổng tham mưu Cục tác chiến Việt Nam về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Công văn số 2569/UBND-ĐT ngày 12/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc lấy ý kiến đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ

1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 2570/UBND-ĐT ngày 12/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc lấy ý kiến đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn góp ý số 2833/SKHĐT-KTN ngày 19/11/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 4563/SGTVT-QLCL ngày 23/11/2020 của Sở Giao thông vận tải Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Biên bản họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp ngày 24/11/2020.

- Báo cáo số 428/BC-UBND ngày 26/11/2020 của UBND phường Tân Đông Hiệp về việc Kết quả họp dân lấy ý kiến đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp.

- Công văn số 4677/SXD-KTQH XD ngày 27/11/2020 của Sở Xây dựng Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn góp ý số 556/PC07-CTPC ngày 30/11/2020 của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn góp ý số 5270/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý điều chỉnh tổng thể quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Thông báo số 826/TB-UBND ngày 15/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An thông báo kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó Chủ tịch UBND thành phố- Chủ tịch HĐTĐ đồ án quy hoạch tại cuộc họp thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 391/CN-DA ngày 28/12/2020 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về việc Phúc đáp công văn số 12/2020/CV-TTP Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát.

- Công văn số 135/CV-NTDA ngày 29/12/2020 của Chi nhánh nước thải Dĩ An về việc Phúc đáp công văn đầu nổi nước thải cho Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát.

- Công văn số 184/CTY-BQLĐ743 ngày 29/12/2020 của Công ty Cổ phần vật liệu và Xây dựng Bình Dương về việc trả lời công văn chấp thuận đầu nố

giao thông và thoát nước dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 6/PCBD-KHVT ngày 04/01/2021 của Công ty điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp.

- Công văn số 144/SGTVT-QLGT ngày 12/01/2021 của Sở Giao thông Vận tải về việc chấp thuận đầu chủ trương đầu nối giao thông Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp vào đường ĐT.743A.

- Công văn số 4459/QLĐT-QH của phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An về việc xin ý kiến Sở Xây dựng nội quy hoạch tổng mặt bằng, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 chưa phù hợp với các chỉ tiêu về tầng cao, hệ số sử dụng đất, dân số, số căn hộ ... theo văn bản đăng ký đầu tư dự án được sở trình UBND tỉnh chấp thuận.

- Công văn số 39/SXD-QHKT ngày 06/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc phúc đáp văn bản số 4459/QLĐT-QH của Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An.

- Công văn số 343/SXD-QHKT ngày 26/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An;

- Căn cứ báo cáo số 38/BC-UBND ngày 28/01/2021 của phường Tân Đông Hiệp về việc kết quả họp dân lấy ý kiến nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

4. Lý do điều chỉnh

Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được UBND thị xã (nay là thành phố Dĩ An) phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 28/06/2019 với quy mô diện tích 10.320,0m², mật độ xây dựng $\leq 60\%$, quy mô dân số 1.950 người, tổng số lượng căn hộ dự kiến 650 căn, hệ số sử dụng đất toàn khu $\leq 7,5$ lần, tầng cao 13-15 tầng ($< 46m$), mật độ xây dựng toàn khu $\leq 60\%$.

Hiện nay, UBND tỉnh Bình Dương đang khuyến khích đầu tư và phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở xã hội của địa phương, nhất là đối với thành phố Dĩ An là một thành phố có nhiều khu, cụm công nghiệp.

Xét thấy với chỉ tiêu về tầng cao, dân số, hệ số sử dụng đất đã được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 28/06/2019 là không còn phù hợp với nhu cầu thực tế phát triển của địa phương. Để tránh lãng phí quỹ đất đầu tư và phát triển nhà ở xã hội cho thành phố.

Ngày 06/11/2020, UBND thành phố Dĩ An ban hành Quyết định số 5880/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Đông Hiệp, tại vị trí chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp là đất ở hỗn hợp (với diện tích khoảng 0,48ha chỉ tiêu hệ số sử dụng đất ≤ 12 lần, Tầng cao ≤ 30 tầng, Mật độ xây dựng $\leq 60\%$, dân số khoảng 2.200 người) và một phần đất cây xanh thể dục thể thao, một phần đất giáo dục, một phần đất giao thông.

Trên cơ sở đó, công ty TNHH kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát kiến nghị điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 với các chỉ tiêu phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000 được duyệt.

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

a. Tính chất đồ án quy hoạch:

Đồ án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp có tính chất là chung cư nhà ở xã hội. Chủ đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở xã hội và thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

b. Dự báo quy mô dân số

Với tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 35.634,6m². Tổng số căn hộ dự kiến 882 căn hộ. Dân số dự kiến là 1.426 người (Chỉ tiêu 25m² sàn sử dụng căn hộ/người).

6. Các chỉ tiêu qui hoạch:

6.1 Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng gộp: 34,58%;

Mật độ cụ thể của từng lô đất như sau:

- Mật độ xây dựng đất ở chung cư: 52,95%
- Mật độ xây dựng đất giáo dục: 40%
- Mật độ xây dựng cây xanh vui chơi giải trí: 25%⁽¹⁾

Còn lại là công viên-sân vườn, sân bãi, giao thông.

⁽¹⁾ Ghi chú: Theo Mục 2, Khoản 2.2 QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng: “*Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời*”.

6.2. Hệ số sử dụng đất:

Hệ số sử dụng đất cụ thể của từng lô đất như sau:

- Hệ số sử dụng đất chung cư: 11,39 lần.
- Hệ số sử dụng đất trên đất giáo dục: 2,00 lần.
- Hệ số sử dụng đất trên đất cây xanh vui chơi giải trí: 0,25 lần.

6.3. Tầng cao:

- Khu chung cư: 30 tầng + Tum thang ⁽¹⁾ (Chiều cao công trình 99,99m).
- Khu đất giáo dục: 05 tầng.
- Khu đất cây xanh vui chơi giải trí: 01 tầng.

⁽¹⁾ Ghi chú: Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “*Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái*”. Tum thang của đồ án thiết kế đảm bảo điều kiện trên.

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

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

- Chỉ tiêu cấp điện:

- + Nhà ở căn hộ cao tầng : 5 kW/hộ.
- + Đất hạ tầng, dịch vụ công cộng : 20÷30 W/m² sàn.
- + Chiều sáng cây xanh và cảnh quan : 3 W/m².
- + Chiều sáng giao thông : 10 W/m².
- Chỉ tiêu cấp nước:
- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 200 lít/người/ngày đêm.
- + Nước phục vụ cho công cộng : 2 l/m² sàn.
- + Nước tưới cây : 3 l/m².
- + Chỉ tiêu rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.
- + Nước rò rỉ dự phòng : 15% tổng lượng nước sử dụng.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100 % lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Khu căn hộ : 01 máy/1 căn hộ.
- + Khu nhà trẻ, nhà trạm : 1 máy/100m² sàn.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày đêm.

7. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh:

7.1 Nội dung điều chỉnh:

- + Dân số giảm từ 1.950 người xuống 1.426 người (giảm 524 người).
- + Số căn hộ tăng từ 650 căn hộ lên 882 căn hộ (tăng 232 căn hộ).
- + Tầng cao tăng từ 13-15 tầng (tương ứng ≤ 46,0m) lên 30 tầng (tương ứng ≤ 99,99m).
- + Đất cây xanh giảm từ 2.656,11m² xuống 1.583,6m² (giảm 1.072,5m²).
- + Bỏ đất hạ tầng (trạm điện và trạm xử lý nước thải): do trạm điện sẽ bố trí tại tầng 1 của Khối để chung cư còn hệ thống nước thải sẽ được thu gom và đầu nối vào hệ thống nước thải chung của đô thị trên đường ĐT.743A.
- + Đất giao thông tăng từ 2.666,44m² lên 2.693,9m² (tăng 27,5m²).
- + Đất giáo dục: Bổ sung mới diện tích 1.282,6m² đất giáo dục (trường mầm non), cao ≤ 5 tầng, MĐXD ≤ 40%.
- + Hệ số sử dụng đất chung cư từ ≤ 7,5 lần tăng 11,39 lần.
- + Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 34,58%.

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	Số liệu tại Quyết định PD số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017					Số liệu đề xuất điều chỉnh					CHÊNH LỆCH
		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(+ Tăng, - giảm)
1	ĐẤT Ở				4.759,95	46,12				4.759,9	46,12	0,0
	Nhà chung cư	≤ 60	7,5	13-15	4.759,95		≤ 60	11,39	30 tầng	4.760,0		
2	ĐẤT CÂY XANH				2.656,11	25,74				1.583,6	15,34	-1.072,5
	Cây xanh vườn hoa				2.656,11					1.583,6		
3	ĐẤT GIÁO DỤC				0,00	0,00	≤ 40	2	≤ 5	1.282,6	12,43	1.282,6
	Đất trường mầm non				0,00					1.282,6		
4	ĐẤT HẠ TẦNG				237,55	2,30				0,0	0,00	-237,6

	Đất hạ tầng kỹ thuật			237,55					0,0		
5	ĐẤT GIAO THÔNG			2.666,44	25,84				2.693,9	26,10	27,5
	Đất hành lang đường bộ			112,78					401,5		
	Đất giao thông			2.553,66					2.292,4		
	TỔNG CỘNG			10.320,05	100,00				10.320,0	100,00	0,0

7.2 Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:

7.2.1 Đất ở (đất xây dựng chung cư): kinh doanh.

a. Giải pháp kiến trúc

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

Diện tích đất khu quy hoạch là 10.320,0m² (Trong đó 9.918,5m² là đất trong cơ cấu dự án; 401,5m² đất ngoài cơ cấu dự án).

Dự án được phân thành hai khu bởi tuyến đường QHPK D2 KDC TL – 11m. Phía Tây đường D2 KDC TL -11m bố trí khu chung cư cao 30 tầng (không sử dụng tầng hầm). Phía Đông đường D2 KDC TL bố trí Khu vui chơi giải trí và Khu đất giáo dục.

- Khu chung cư (Căn hộ ở): Nằm phía Tây khu đất được phân bố hợp lý về khoảng cách cũng như khoảng lùi xây dựng ($\geq 6m$) nhằm đảm bảo về thông thoáng tầng yếu tố thẩm mỹ cho dự án. Giáp đường QHPK D2 KDC TL-11m và một phần đường DKC TL-11m, có 5 tầng (tầng 1-5) khối để bố trí đậu xe phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng trệt đảm bảo diện tích phục vụ theo tiêu chuẩn, một phần căn hộ ở, cây xanh mặt nước; 25 tầng (tầng 6-30) khối tháp bố trí các căn hộ ở.

- Khu đất giáo dục (trường mầm non): Nằm phía Đông khu đất với diện tích 1.282,6m². Dự kiến đầu tư xây dựng một khối trường học quy mô 05 tầng, gồm có cây xanh, sân vườn và giao thông nội bộ.

- Xung quanh các công trình bố trí hệ thống đường giao thông, sân bãi, cây xanh tạo cảnh quan tổng thể cho khu vực.

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 1.426 người, căn cứ QCVN 01:2019, tiêu chuẩn 50 trẻ/1.000 dân, 12m²/trẻ. Tổng số trẻ trong khu nhà ở 1.426 x 50/1.000 = 72 trẻ. Diện tích sàn công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được 72 x 12 = 864,0m². Dự án không bố trí nhà trẻ trong khối chung cư mà bố trí nhà trẻ tại lô đất giáo dục với tầng cao tối đa 5 tầng, tổng diện tích đất là 1.282,6m² và tổng diện tích sàn tương ứng là 2.565,2m² (5 tầng) đảm bảo chỉ tiêu đất giáo dục khu quy hoạch, thiết kế trường mầm non theo tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non và Quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy.

c. Diện tích sinh hoạt cộng đồng: không kinh doanh.

Căn cứ theo QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng tối thiểu là 0,8m²/căn hộ. Với 882 căn hộ, diện tích dành cho nhà sinh hoạt cộng đồng tối thiểu cho khu ở là 705,6m². Diện tích bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng tại 1 vị trí thuộc tầng trệt chung cư là 706,0m², đảm bảo chỉ tiêu theo đúng quy định.

d. Bãi đỗ xe:

Với diện tích lô đất chung cư là 4.759,9m², diện tích xây dựng chung cư là 2.520,5m² (*Mật độ xây dựng: 52,95%*), diện tích sàn xây dựng khoảng 60.721,4m² (*bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình*), diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 35.634,6m², tổng số căn hộ thiết kế khoảng 882 căn hộ.

Áp dụng Mục 2, khoản 2.2.17, Điểm 2.2.17.1 QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư:

- Chỗ để xe của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư phải tính toán đảm bảo phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt; phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp.

- Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư:

- + Diện tích đậu xe tính theo chỉ tiêu 25m²/4 căn hộ: $(882 \text{ căn hộ} \times 25\text{m}^2)/4 = 5.512,5\text{m}^2$.

- + Diện tích đậu xe tính theo chỉ tiêu 20m²/100m² sử dụng căn hộ: $(35.634,6\text{m}^2 \times 20\text{m}^2)/100\text{m}^2 = 7.126,9\text{m}^2$.

- + Diện tích đậu xe tính toán theo chỉ tiêu đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp: $882 \times 6 = 5.292,0\text{m}^2$.

Dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp là dự án chung cư nhà ở xã hội nên được phép lấy bằng 60% định mức tính toán diện tích đậu xe yêu cầu của chung cư tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy là: $882 \times 6 = 5.292,0\text{m}^2$. Với diện tích yêu cầu là 5.292,0m² đảm bảo các điều kiện nêu trên.

Diện tích đậu xe thiết kế ở khối đế công trình (tầng 1: 202,0m², tầng 2: 1.400,2m², tầng 3: 2.252,6m², tầng 4: 2.142,6m²) là: 5.997,4m² (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật). Như vậy diện tích chỗ để xe ở các tầng khối đế đủ tiêu chuẩn yêu cầu.

7.2.2 Đất công viên cây xanh vui chơi giải trí: không kinh doanh.

Công viên cây xanh với tổng diện tích 1.583,6m² chiếm 15,97% tổng diện tích đất trong cơ cấu. Trong đó có bố trí các công trình vui chơi giải trí với mật độ xây dựng ≤ 25%, tầng cao ≤ 1 tầng.

Cây xanh khu đất chung cư: Đất cây xanh ngoài công trình là 967,5m² (20,33% diện tích lô đất chung cư), tổng diện tích đất cây xanh trên công trình là 1.388,8m² (cây xanh mặt nước tầng 5: 558,8m² và cây xanh trên sân thượng: 830,0m²).

Với dân số chung cư là 1.426 người, diện tích đất cây xanh bố trí trong và ngoài công trình là: $1.583,6\text{m}^2 + 967,5\text{m}^2 + 1.388,8\text{m}^2 = 3.939,9\text{m}^2$ chỉ tiêu khoảng 2,76m²/người đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

7.2.3 Đất giao thông:

Trục đường chính có diện tích 2.292,4m², chiếm 23,11% diện tích đất trong cơ cấu.

Giao thông nội bộ lô đất chung cư: có diện tích 1.272,0 m², chiếm 26,72% diện tích của lô đất chung cư, chiếm 12,82% diện tích đất trong cơ cấu.

7.2.4 Quỹ đất nhà ở thương mại:

Do, dự án đã được phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, đã có quyết định giao đất, ... hiện, chỉ điều chỉnh một số nội dung trong đồ án như đã nêu tại Điều 1, khoản 2 của văn bản này. Do đó, đồ án điều chỉnh không lựa chọn theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 9, Nghị định 100/2015/NĐ-CP: “b) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;” mà khi thực hiện các bước tiếp theo chủ đầu tư được áp dụng khoản c, Điều 9, Nghị định 100/2015/NĐ-CP: “c) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại”.

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	MĐXD	Chỉ tiêu (m ² /người)	HỆ SỐ SDĐ (lần)	TẦNG CAO (tầng)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT TRONG CƠ CẤU					9.918,5	100,00
1	Đất ở chung cư	≤ 60%	3,34	11,39	30	4.759,9	47,99
1.1	Đất xây dựng nhà chung cư	52,95%		11,39	30,0	2.520,5	
1.2	Đất cây xanh, sân vườn nội khu	20,33%				967,5	
1.3	Đất giao thông sân bãi nội khu	26,72%				1.272,0	
2	Đất cây xanh vui chơi giải trí	≤ 25%	1,11	0,25	1,0	1.583,6	15,97
3	Đất giáo dục	≤ 40%	0,90	2,00	≤ 5	1.282,6	12,93
4	Đất giao thông					2.292,4	23,11
II	ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU					401,5	
	TỔNG CỘNG					10.320,0	

Bảng quy mô và diện tích xây dựng các hạng mục

STT	Hạng mục	DT chiếm đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	DT sàn XD (m ²)
A	LÔ ĐẤT GIÁO DỤC	1.282,6		
B	LÔ ĐẤT CÂY XANH VUI CHƠI GIẢI TRÍ	1.583,6		
C	LÔ ĐẤT CHUNG CƯ (CĂN HỘ Ở)	4.759,9		
I	Khối chung cư	2.520,5	2.520,5	60.721,4
1	Tầng 1 (trệt)	2.520,5	2.520,5	2.520,5
	Căn hộ			
	Lối thang, hành lang			
	Sinh hoạt cộng đồng			
	Đậu xe			
	Phòng kỹ thuật			
2	Tầng 2		2.520,5	2.520,5

	Căn hộ			
	Lối thang, hành lang			
	Đậu xe			
	Phòng kỹ thuật			
3	Tầng 3		2.520,5	2.520,5
	Lối thang, hành lang			
	Đậu xe			
	Cây xanh			
4	Tầng 4		2.520,5	2.520,5
	Lối thang, hành lang			
	Đậu xe			
	Cây xanh			
5	Tầng 5		2.520,5	2.520,5
	Căn hộ			
	Lối thang, hành lang			
	Cây xanh, mặt nước			
6	Tầng 6-30 (25 tầng)		1.908,9	47.721,8
	Căn hộ			
	Lối thang, hành lang			
7	Tum thang		198,7	198,7
	Phòng kỹ thuật			
	Cây xanh			
8	Tầng kỹ thuật		198,7	198,7
II	Giao thông, cây xanh	2.239,5		
1	Giao thông, sân bãi	1.272,0		
2	Cây xanh ngoài công trình	967,5		
III	Tổng cộng			
1	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình)			60.721,4
2	Tổng diện tích sàn xây dựng (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình; không bao gồm diện tích sân thượng, mái công trình)			54.215,8
3	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ			35.634,6

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1 Về quy hoạch hệ thống san nền:

Do ranh đất quy hoạch không thay đổi, các trục giao thông chính của đồ án không thay đổi nên hệ thống quy hoạch san nền của đồ án phần lớn giữ nguyên theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND thị xã Dĩ An. Tuy nhiên, đồ án điều chỉnh bỏ tầng hầm, vì vậy cần điều chỉnh bổ sung một số nội dung, cụ thể:

a. Nguyên tắc thiết kế và các thông số tính toán:

Mục đích quy hoạch chiều cao là tạo độ dốc nền giúp cho việc thoát nước được dễ dàng, chống ngập úng. Khu vực quy hoạch không chịu ảnh hưởng của nước ngầm, thiết kế cao độ của các nút giao sát với cao độ tự nhiên nhất để hạn chế đào đắp và cân bằng khối lượng đào đắp trong khu vực quy hoạch. Đắp các khu vực trũng để tránh ngập cục bộ.

Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên tài liệu khảo sát địa hình đồng thời cũng tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu, tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn. Độ dốc ngang mặt đường 2%; vỉa hè 2%.

Cao độ san lấp mặt bằng hoàn thiện là cao độ của mép ngoài vỉa hè của tất cả các tuyến đường trong khu thiết kế.

b. Giải pháp thiết kế:

Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng từ đông sang tây về đường ĐT 743A và hướng từ nam xuống bắc.

Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.

San nền toàn bộ khu đất, do hiện trạng khu đất quy hoạch chủ yếu là đất trống nên rất thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng cũng như san lấp.

Phần ranh đất chưa có tường bao có cao độ thay đổi từ 0,1m đến 0,65m. Khu vực này thuộc phạm vi của đường KDC-TL, chủ đầu tư sẽ đầu tư phần vỉa hè và bó vỉa trong phạm vi ranh đất nên không cần kê chắn đất.

Tổng khối lượng đắp toàn khu là: 6.528,64m³.

8.2 Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Ngày 29/12/2020, Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương có Công văn số 184/CTY-BQLĐ743 chấp thuận cho Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển nhà Toàn Thịnh Phát được đấu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp vào hệ thống thoát nước mưa trên đường ĐT743A với đường kính cống thoát nước tối đa là D600mm.

Do đó, quy hoạch hệ thống thoát nước mưa trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được UBND thị xã Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 được điều chỉnh như sau:

a. Nguồn tiếp nhận:

Nước mưa của Khu chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được gom lại bằng hệ thống cống gom trên các tuyến đường nội bộ và tuyến cống trên đường - KDC TL, sau đó đấu nối với tuyến cống thoát nước hiện hữu trên đường ĐT.743A.

Vị trí đấu nối đường ống nước mưa của khu vực quy hoạch với tuyến cống thoát nước hiện hữu trên đường ĐT.743A đã được Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương thống nhất tại Công văn số 184/CTY-BQLĐ743 ngày 29/12/2020.

b. Giải pháp thiết kế:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho khu vực quy hoạch, chỉ xả trực tiếp nước mưa ra nguồn tiếp nhận.

Sử dụng tuyến cống thoát nước mưa D600mm hoàn toàn đáp ứng được lưu lượng thoát nước mưa của dự án.

Hệ thống thoát mưa của dự án thuộc các tuyến đường QHPK được xây dựng là D800mm để tuân thủ hệ thống thoát nước theo QHPK. Tuy nhiên, hiện trạng cống thoát nước mưa hiện hữu trên đường ĐT.743A có đường kính D600mm, và điểm đầu nổi cũng như vị trí, kích thước cống đầu nổi thoát nước mưa của dự án đã được Công ty cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương thống nhất tại Công văn số 184/CTY-BQLĐ743 ngày 29/12/ 2020 là D600mm. Do đó, hệ thống cống đoạn từ dự án đầu vào hố ga tại vị trí tiếp giáp đường ĐT743A (dài khoảng 4m) là cống D600mm (theo bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa).

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế hoàn toàn mới, cống thoát nước mưa được bố trí dưới vỉa hè, trừ một số đoạn băng đường. Sử dụng cống BTCT có đường kính D600mm, D800mm để bố trí cho khu vực quy hoạch. Các đoạn cống đặt trên vỉa hè dùng cống BTLT vỉa hè, các đoạn cống băng đường sử dụng cống BTLT H-30 chịu tải trọng cao để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

Hệ thống thoát nước mưa của Khu chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được bố trí 2 bên đường đối với tuyến đường D2-KDC TL và 1 bên đường đối với các tuyến đường còn lại.

Đối với hệ thống thoát nước mưa chạy dọc đường nội bộ lô đất xây dựng chung cư sử dụng tuyến cống có đường kính D600.

Hướng dốc chính thoát nước mưa của Khu chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp là hướng từ phía tây sang phía đông. Bố trí cống thoát nước mưa theo hướng dốc của san nền nhằm tận dụng địa hình để thoát nước và đảm bảo thuận lợi cho việc thi công hệ thống cống thoát nước mưa, giảm khối lượng đào đắp và độ sâu chôn cống. Độ dốc cống 1/D (D là đường kính cống).

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

Toàn bộ nội dung quy hoạch giao thông giữ nguyên theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND thị xã (nay là thành phố Dĩ An). Tuy nhiên để thuận tiện cho việc tiếp cận vào khối công trình chung cư và bố trí các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồ án cần điều chỉnh bổ sung một số nội dung, cụ thể:

a. Tiêu chuẩn thiết kế:

Theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104-2007 và quy trình thiết kế áo đường mềm 22 TCN 211-06;

- Cấp đường: Đường phố nội bộ, tốc độ thiết kế: ≤ 20 Km/h, tải trọng thiết kế trục xe ≤ 10 tấn.

- Độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc dọc từ 0% - 2%.

- Bán kính cong tại các ngã 3, ngã 4 được thiết kế với $R = 8m-12m$.

Toàn bộ mặt đường được thiết kế là đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè các trục đường được lát gạch tự chèn còn lại là bó vỉa hè bê tông.

b. Định hướng tổ chức giao thông:

Tuân thủ theo định hướng đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Đông Hiệp. Giữ nguyên vị trí và hướng tuyến các trục giao thông này. Trục đường

đổi ngoại là ĐT.743A; Tổ chức đường giao thông KDC TL (tên đường định hướng QHPK phường Tân Đông Hiệp) lộ giới 22m; đến giáp giao lộ đường D2-KDC TL, (mặt cắt 5m – 12m – 5m) tạo thành trục chính cho khu quy hoạch đảm bảo kết nối giao thông nội bộ khu với các đường giao thông trong khu vực theo định hướng. Đồng thời, là trục giao thông đóng vai trò quan trọng kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch với khu vực lân cận từ trục đường ĐT.743A.

Cách thực hiện tuyến đường giao thông KDC TL (đoạn 22m): vỉa hè rộng 5m được bố trí giáp đất quy hoạch cây xanh và giáo dục; lòng đường rộng 12m, trong đó khoảng 9,7m lòng đường thuộc ranh dự án, khoảng 2,3m lòng đường thuộc đường đất hiện hữu; phần 5m vỉa hè còn lại, trong đó khoảng 1,3m vỉa hè thuộc đường đất hiện hữu và khoảng 3,7m vỉa hè thuộc đất dân. Chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư và chịu chi phí xây dựng đường KDC TL (đoạn 22m) đầu nối từ đường D2-KDC TL của dự án vào đường ĐT.743A trên phần đất nằm trong dự án và cả phần đất thuộc đường công cộng (hẻm đất rộng khoảng 4m) nằm ngoài dự án (tiếp giáp phía Nam dự án), phần vỉa hè khoảng 3,7m thuộc đất dân, nhà nước sẽ đầu tư khi có chủ trương thực hiện để đảm bảo vỉa hè rộng 5m theo lộ giới, mặt cắt trong quy hoạch phân khu;

Tất cả các con đường được bố trí cây xanh dọc hai bên đường nhằm tạo cảnh quan sinh động. Hệ thống chiếu sáng bố trí ở một hay hai bên đường tùy thuộc vào điều kiện sắp xếp các đường dây, đường ống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...

Cao độ và độ dốc của đường được thiết kế phù hợp với thiết kế của đường địa phương.

- Giao thông đối ngoại:

- Ranh phía Đông khu đất giáp đường ĐT.743A hiện hữu (ĐT.743A tại Km16+007, bên phải tuyến (hướng từ Công viên Tân Đông Hiệp đi thành phố Thủ Đức)), có lộ giới theo quy hoạch phân khu là 25m. Vị trí đầu nối giao thông của dự án và đường ĐT.743A được chấp thuận tại Công văn số 144/SGTVT-QLGT ngày 12/01/2021.

Trên cơ sở chấp thuận đầu nối đường KDC-TL vào đường ĐT.743A, Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát tổ chức lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (bao gồm phương án tổ chức thi công, đảm bảo an toàn giao thông) gửi lấy ý kiến Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương trước khi trình Sở Giao thông vận tải để được xem xét, chấp thuận thiết kế theo quy định tại Quyết định số 2701/QĐ-UBND ngày 15/09/2020 của UBND tỉnh, công bố thủ tục hành chính chuẩn hoá thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của Sở giao thông vận tải.

- Giao thông đối nội:

Trục chính bao gồm đường KDC TL – QHPK với 2 lộ giới theo quy hoạch phân khu là 22m (5m-12m-5m) đoạn từ ĐT.743A đến đường D2 KDC TL, lộ giới 11m (2m-7m-2m) đoạn từ D2 DKC TL đến hết ranh dự án và đi tiếp và đường D2 KDL – QHPK với lộ giới quy hoạch phân khu là 11m (2m-7m-2m), hai tuyến đường này kết nối với nhau, đầu nối vào đường ĐT.743A tại một vị trí phía Tây dự án.

Đối với đường nội bộ chạy xung quanh khối chung cư: Với 2 lối tiếp cận, lối đi chính tiếp cận từ đường QHPK D2 KDC TL (11m) và lối phụ tiếp cận từ đường QHPK KDC TL (11m). Hai lối tiếp cận kết nối với đường nội bộ vòng quanh khối chung cư, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường nội bộ trong chung cư với bề rộng mặt đường $\geq 4\text{m}$, các góc cua tại vị trí đầu nối giao thông nội chung cư với tuyến đường QHPK D2 KDC TL (11m) và đường QHPK KDC TL (11m) là $R=8\text{m}$ đảm bảo an toàn khoảng cách ly toà nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

Áo đường cứng đường ô tô – Tiêu chuẩn thiết kế hoặc theo Quy định tạm thời về thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông ban hành theo Quyết định số 3230/QĐ-BGTVT ngày 14/12/2012. Dùng bê tông B22,5, dày 18 cm, trên mặt lát gạch terrazo 2 cm làm đường đi bộ.

- Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp kỹ thuật: 20 (tương đương với 20km/h).

- Tốc độ thiết kế chỗ rẽ: 15 km/h.

- Tải trọng trục thiết kế: 50 kN.

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

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	KH MC	MC ngang (m)			LỘ GIỚI (mét)	CGĐĐ		CGXD		KHOẢNG LUI XD	
				Lề trái	Mặt đường	Lề phải		Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
1	ĐƯỜNG ĐT.743A		1-1	5,0	15,0	5,0	25,0	12,5	12,5	18,5	15,5-18,5	6,0	3-6
2	ĐƯỜNG KDC TL (Đoạn 22m)	115,0	2-2	5,0	12,0	5,0	22,0	11,0	11,0	11,0	11,0	0,0	0,0
3	ĐƯỜNG KDC TL	60,3	3-3	2,0	7,0	2,0	11,0	5,5	5,5	11,5	5,5	6,0	0,0
4	ĐƯỜNG D2 KDC TL	60,3	3-3	2,0	7,0	2,0	11,0	5,5	5,5	11,5	5,5	6,0	0,0
5	ĐƯỜNG NỘI BỘ LÔ ĐẤT CHUNG CƯ	232,2	4-4	0,0	4,0	0,0	4,0	2,0	2,0	2,0	3,5	0,0	1,5
			4A-4A	0,0	4,7	0,0	4,7	2,4	2,4	2,4	4,4	0,0	2,0
			4B-4B	0,0	4,0	0,0	4,0	2,0	2,0	2,0	4,0	0,0	2,0
	TỔNG CỘNG	467,8											

8.4 Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

Vị trí đầu nối dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp nằm trong vùng có mạng lưới cấp nước của khu vực Dĩ An. Do đó, cấp nước của dự án đã được Chi nhánh cấp nước Dĩ An chấp thuận đầu nối vào hệ thống cấp nước chung cư khu vực tại Công văn 391/CN-DA ngày 28/12/2020.

Ngoài ra, do dự án thay đổi quy mô về tầng cao từ 13-15 tầng lên 30 tầng, dân số từ 1.950 người xuống 1.426 người, chỉ tiêu cấp nước cho đô thị loại II là 200l/người. Vì vậy, cần thay đổi một số nội dung quy hoạch hệ thống cấp nước trong đồ án đã được duyệt tại Quyết định Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017, cụ thể như sau:

a. Tổng nhu cầu và công suất tính toán:

Tổng lưu lượng nước cần cấp cho Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp là $433,5\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm khi không có cháy và $595,2\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm khi có cháy.

b. Nguồn cung cấp:

Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường ĐT.743A dẫn nước từ nhà máy nước Dĩ An về. Vị trí đầu nối được đặt ở giao lộ giữa đường - KDC TL và đường ĐT.743A.

- Bố trí đường ống cấp nước D125 đầu nối vào tuyến ống cấp nước trên. Tại vị trí đầu nối bố trí đồng hồ tổng để quản lý lưu lượng nước thất thoát của mạng lưới cấp nước Khu chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp.

c. Giải pháp thiết kế:

Mạng lưới cấp nước cho khu Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp được thiết kế dạng mạng lưới vòng.

Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính D125.

Từ vị trí đầu nối, bố trí tuyến ống cấp nước D125 dẫn nước dọc theo vỉa hè đường - KDC TL về bể nước sinh hoạt và PCCC. Sử dụng bơm biến tăng dựa vào áp lực của đường ống, cung cấp nước lên bồn nước mái của các khối chung cư.

Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

Tại các vị trí có 2 tuyến cống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất của mạng lưới hay những điểm cuối tuyến phải đặt các van xả cạn.

Bố trí một đồng hồ tổng ở đầu tuyến để kiểm soát lưu lượng.

- Cấp nước PCCC:

Hệ thống trực tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, do khu vực quy hoạch chủ yếu là chung cư cao tầng nên bố trí 04 trụ cứu hỏa tại vị trí giao lộ để đảm bảo bán kính phục vụ cho cả khu đất, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân.

Trụ cứu hỏa có đường kính D125.

8.5 Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải:

Vị trí đầu nối dự án Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp nằm trong vùng có mạng lưới thu gom nước thải của khu vực Dĩ An. Do đó, nước thải của dự án đã được Chi nhánh nước thải Dĩ An chấp thuận đầu nối vào hệ thống nước thải chung cư khu vực tại Công văn 135/Cv-NTDA ngày 29/12/2020.

Ngoài ra, do dự án thay đổi quy mô về tầng cao từ 13-15 tầng lên 30 tầng, dân số từ 1.950 người xuống 1.426 người. Vì vậy, cần thay đổi một số nội dung quy hoạch hệ thống thoát nước thải trong đồ án đã được duyệt tại Quyết định Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017, cụ thể:

a. Tổng lưu lượng và công suất tính toán:

Tổng lưu lượng nước thải toàn khu của dự án là 365,8m³/ngày đêm.

b. Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật:

Chủ đầu tư phải tự đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải (tách riêng hệ thống nước mưa) đến Hồ ga thu gom nước thải gần nhất của Dự án trên đường ĐT.743A.

Trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của dự án, Chủ đầu tư liên hệ xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước: Sở Xây dựng, Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương để được hướng dẫn các thủ tục pháp lý liên quan. Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát liên hệ với Chi nhánh xử lý nước thải để được tư vấn thiết kế, thi công đấu nối nước thải đảm bảo thi công đúng kỹ thuật (Độ dốc, tách rác, cát, mỡ, tuyến ống được xúc rửa sạch sẽ ...) và chất lượng;

Chi phí thi công đấu nối vào mạng lưới thu gom nước thải của dự án do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát chi trả. Sau khi hoàn thành thủ tục nghiệm thu đấu nối, Chủ đầu tư liên hệ Chi nhánh và đơn vị quản lý nhà nước về môi trường cùng thống nhất xác nhận khối lượng nước thải phát sinh hàng tháng và hướng dẫn các thủ tục pháp lý liên quan; Trên cơ sở đó, chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng dịch vụ thoát nước thải và trả dịch vụ thoát nước theo quy định.

c. Rác thải: Tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,3 kg/người/ngày với dân số dự kiến là 1.426 người. Dự tính lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 1,85 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.

8.6 Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

Do dự án thay đổi quy mô về tầng cao từ 13-15 tầng lên 30 tầng, dân số từ 1.950 người xuống 1.426 người, tổng số căn hộ tăng từ 650 căn lên 882 căn. Vì vậy, cần thay đổi một số nội dung quy hoạch hệ thống điện trong đồ án đã được duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017, cụ thể:

a. Tổng nhu cầu và công suất tính toán:

- Tổng công suất cấp điện là: 3.953,9kVA.

b. Nguồn cung cấp:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đấu nối từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu đi nối trên đường ĐT.743A. Vị trí đấu nối cấp điện đã được Công ty điện lực Bình Dương chấp thuận theo Công văn số 06/PCBD-KHVT ngày 04/01/2021.

c. Giải pháp thiết kế:

- Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 3 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 1000kVA và 1600kVA để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Trạm hạ áp sử dụng là trạm biến áp phòng. Các trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới 400m.

- Vị trí đặt trạm: trạm được đặt ở vị trí tầng 1.

- Mạng lưới trung thế:

Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Khu quy hoạch, tuyến trung thế 22kV được đấu nối từ tuyến 22kV đi trên trụ BTLT 14m hiện hữu trên đường ĐT.743A. Từ vị trí đấu nối nguồn điện được dẫn vào khu quy hoạch bằng tuyến cáp trung thế đi nối tại giao lộ đường ĐT.743A và đường KDC TL sau đó đi ngầm đến các trạm hạ thế.

Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi nổi và đi ngầm đến trạm hạ thế trong khu hoạch.

Dây dẫn: Sử dụng cáp ACX - $3 \times 70\text{mm}^2$ + AS - 50mm^2 đi nổi. Đối với đường dây trung thế 22kV đi ngầm sử dụng cáp CXV/SEhh/DSTA $3 \times 70\text{mm}^2$ được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D100mm.

8.7 Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng phần lớn giữ nguyên tại Quyết định Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017. Tuy nhiên, để sử dụng việc chiếu sáng hiệu quả và tiết kiệm chi phí vì vậy cần điều chỉnh một số nội dung, cụ thể:

- Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 1 tủ chiếu sáng lấy điện từ trạm biến áp 1000kVA

- Để tăng mỹ quan đô thị cũng như tuổi thọ công trình chọn giải pháp ngầm hoá hệ thống chiếu sáng.

- Đèn chiếu sáng Led được gắn trên trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m-30m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống HPDE chôn trong đất.

- Các đường cảnh quan cần sử dụng bộ đèn có độ thẩm mỹ cao. Cần quan tâm tới chiếu sáng vỉa hè tại các khu vực có nhiều người đi bộ.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (Led), sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.

8.8 Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Do dự án thay đổi quy mô về tầng cao từ 13-15 tầng lên 30 tầng, tổng số căn hộ tăng từ 650 căn lên 882 căn. Vì vậy, cần thay đổi một số nội dung quy hoạch hệ thống điện trong đồ án đã được duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017, cụ thể:

a. Tổng nhu cầu và công suất tính toán:

Dự báo tổng nhu cầu cho dự án ước tính 970 thuê bao.

b. Nguồn cung cấp:

Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu đi nổi trên đường ĐT.743A.

c. Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. 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, ...

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

8.9 Về đánh giá môi trường chiến lược:

Không thay đổi so với Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, cụ thể:

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.

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:

9.1 Thành phần bản vẽ:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất | TL 1/2000-1/5000 |
| 2. Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng | TL 1/500 |
| 3. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất | TL 1/500 |
| 4. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan | TL 1/500 |
| 5. Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng | TL 1/500 |
| 6. Bản đồ quy hoạch hệ thống san nền | TL 1/500 |
| 7. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa | TL 1/500 |
| 8. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước | TL 1/500 |
| 9. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải | TL 1/500 |
| 10. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện | TL 1/500 |
| 11. Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng | TL 1/500 |
| 12. Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc | TL 1/500 |
| 13. Bản đồ QH tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật | TL 1/500 |
| 14. Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | TL 1/500 |
| 15. Bản đồ thiết kế đô thị | TL 1/500 |

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

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

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

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

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

Điều 2. Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Phối hợp địa phương 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, Giám đốc Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Tân Đông Hiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT  (10)

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



Nguyễn Thanh Huy

