

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500
Khu chung cư Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp,
thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

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

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định tổng mặt bằng một số nội dung về quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Dĩ An (nay

là thành phố Dĩ An) được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018;

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

Căn cứ Công văn số 3015/QĐ-UBND, ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

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 Văn bản số 553/SXD-QHKT ngày 21/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến về hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 8452/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 5800/QĐ-UBND ngày 06/11/2020;

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

Căn cứ Thông báo số 64/TB-UBND ngày 16/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về kết luận của Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố tại cuộc họp thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước tại Tờ trình số 01/TTr-NKP ngày 23/01/2024 và đề xuất của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 123/TTr.QLĐT ngày 30/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp.

Tên cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước.

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

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

Đồ án quy hoạch dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp được triển khai tại khu đất có diện tích đất hiện trạng 17.890,1 m², thuộc phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường sắt Bắc Nam hiện hữu;
- Phía Đông giáp Chi nhánh nước thải Dĩ An;
- Phía Nam giáp hành lang kênh T4;
- Phía Tây giáp đường Vành đai Đông Bắc 1 (Đường số 4).

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

a) Tính chất đồ án quy hoạch

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

b) Dự báo quy mô dân số:

Tổng quy mô dân số tính toán của dự án khoảng 3.500 người.

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

- Căn cứ vào Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng; Tại mục 2. b) đoạn thứ 4 có nêu “- *Trường hợp các dự án phát triển nhà ở mới (nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) được áp dụng bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người*”

- Căn cứ Công văn số 1539/UBND-KT ngày 15/4/2021 của UBND 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 nêu rõ: “*Trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khi tổ chức lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng nghiên cứu áp dụng chỉ tiêu bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người cho công trình nhà ở cao tầng theo văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng*”.

Theo tính toán của đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp là 87.498,14 m², tương ứng khoảng 1.813 căn hộ. Quy mô dân số của khu đất lập quy hoạch dự kiến khoảng 3.500 người (với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người: 25m²/người). Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An được phê duyệt tại Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An, vị trí thửa đất thực hiện dự án thuộc các ô đất có ký hiệu KP DA(ĐO-HH) 3 có tổng diện tích khoảng 1,7 ha, dân số khoảng 3.500 người.

Như vậy, dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp thiết kế với quy mô dân số khoảng 3.500 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Đông Hiệp được phê duyệt tại Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu dân số đúng theo quyết định chấp

thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 3015/QĐ-UBND ngày 16/11/2023.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

3.1 Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 42,97%.

3.2. Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng 11,07 lần.

3.3. Tầng cao: Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 39 tầng chưa bao gồm tum thang¹ và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Cơ cấu sử dụng đất gồm 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 phần lộ giới đường Vành đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) và đường sắt Bắc Nam là 1.804,2 m²; diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu dự án là 16.085,90 m². Trên phần đất này, dự kiến sẽ xây dựng một chung cư cao 39 tầng (chưa kể tum thang, 2 hầm).

Công trình dự kiến bố trí 02 khối nhà cao tầng ở phía Tây và phía Nam khu đất, có đường giao thông chạy quanh khối nhà kết nối với cổng ra và cổng vào ở cùng phía Tây giáp đường Vành đai Đông Bắc 1 (Đường số 4). Cụ thể:

- Khối chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ L dài theo ranh đất phía Nam và có 2 đơn nguyên.

- Khối chung cư hỗn hợp – thương mại dịch vụ được bố trí 1 khối nhà hình chữ nhật ở phía Tây và có 2 đơn nguyên.

Khối chung cư với 2 tháp A và B cao 39 tầng nổi; khối chung cư hỗn hợp – thương mại dịch vụ có khối để thương mại dịch vụ và tháp C cao 37 tầng, tháp D cao 38 tầng cùng với 2 tầng hầm để xe với nội dung bố trí công năng như sau:

➤ Tầng hầm

2 hầm để đảm bảo đủ chỗ để xe và các phòng kỹ thuật của tòa nhà. Các hầm sẽ mở rộng hơn khối để tòa nhà.

➤ Khối chung cư

+ Tầng 1 (trệt): Bố trí sinh hoạt cộng đồng và một số căn hộ ở; các sảnh chờ tiếp đón; hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật, phụ trợ,...

+ Tầng 2: Bố trí sinh hoạt cộng đồng; các căn hộ ở; sảnh tầng, hệ thống thang máy và thang bộ, hành lang, các phòng kỹ thuật,...

+ Tầng 3 đến tầng 19, tầng 21 đến tầng 39: Bố trí các căn hộ ở; sảnh tầng, hệ thống thang máy và thang bộ, hành lang, phòng kỹ thuật phục vụ căn hộ,...

+ Tầng 20: Bố trí gian lánh nạn và sân.

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

➤ **Khối chung cư hỗn hợp – thương mại dịch vụ**

+ Tầng 1 (trệt) và tầng 2: Bố trí nhà trẻ, phần còn lại bố trí khu thương mại - dịch vụ - công cộng.

+ Tầng 3: Bố trí thương mại - dịch vụ - công cộng.

+ Tầng 4 đến tầng 19, tầng 21 đến tầng 38: Block C bố trí các căn hộ ở, diện tích 30 – 70 m² đáp ứng nhu cầu hộ gia đình trẻ, thu nhập trung bình. Block D bố trí các căn thương mại dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn.

+ Tầng 20: Bố trí gian lánh nạn và sân.

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

b) Diện tích nhà trẻ phục vụ dân cư trong khu quy hoạch

Với quy mô dân số 3.500, căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu 50 trẻ/1.000 dân, 12m²/trẻ. Tổng số trẻ trong dự án: $3.500 \times 50 / 1.000 = 175$ trẻ. Diện tích sàn nhà trẻ tối thiểu là $175 \times 12 = 2.100,00$ m².

Dự án bố trí nhà trẻ với quy mô diện tích sàn 2.107,47 m² 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/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là 0,8m²/căn hộ. Tổng số căn hộ dự kiến là 1.813 căn hộ. Với chỉ tiêu 0,8 m²/căn hộ ở, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí là $1.813 \text{ căn hộ ở} \times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ ở} = 1450,40$ m².

Khu sinh hoạt cộng đồng bố trí ở tầng 1 và 2, là nơi sinh hoạt vui chơi trẻ em và hội họp cộng đồng dân cư có tổng diện tích là 1.455,40 m².

d) Bãi đậu/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 ở 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 87.498,14 m², như vậy diện tích để xe phục vụ cho người dân ở trong công trình là khoảng 17.499,63 m²;

- Chỗ để xe dịch vụ giáo dục: Diện tích sàn sử dụng của nhà trẻ là 2.107,47 m² thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $2.107,47/160 \times 20 = 263,43$ m².

- Chỗ để xe cho thương mại dịch vụ công cộng: Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ công cộng theo thiết kế là 31.448,30 m², thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe cho thương mại dịch vụ công cộng là: $31.448,30/160 \times 20 = 3.931,04$ m².

Tổng diện tích để xe yêu cầu: 21.694,10 m²

+ Diện tích để xe cho cư dân: 17.499,63 m²

+ Diện tích để xe cho dịch vụ giáo dục: 263,43 m²

+ Diện tích để xe cho thương mại dịch vụ công cộng: 3.931,04 m²

Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm trong công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế là: 21.704,10 m² (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật). 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 (cây xanh sử dụng hạn chế) là 3.503,14m² (chiếm 21,77% đạt tỷ lệ 1m²/người theo QCVN 01:2021 tối thiểu 1m²/người đối với dự án có dân số dưới 3.500 người).

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

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

4.3. Đất hạ tầng kỹ thuật: Gồm đất trạm điện và khu đặt máy phát điện với diện tích 208,15 m².

4.4. Đất giao thông nội bộ: Có diện tích 5061,63 m² 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 số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển về quản lý nhà ở xã hội tại Điều 1. Mục 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị: “2. Trường hợp Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Dựa vào quy định trên, xác định lựa chọn hình thức cho quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như sau: Dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp, thuộc phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 27/03/2023), dự án có quy mô < 5ha, cụ thể là 17,890.10m² tương đương 1,78 ha sẽ không phải dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất của dự án cho quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và sẽ thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

4.6. Công trình ngầm

Vị trí, quy mô, xây dựng công trình ngầm đảm bảo các quy định chung về công trình ngầm được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 và phù hợp với Quyết định số 8452/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp được UBND thành

phố Dĩ An phê duyệt tại quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020.

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

Chỉ giới xây dựng tầng hầm của công trình trùng với ranh giới lô đất và chỉ giới đường đỏ các trục đường bao quanh.

Tầng hầm được bố trí với các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường sắt Bắc Nam hiện hữu: xây dựng tầng hầm cách 20,0m so với tim đường sắt;

- Phía Đông giáp Chi nhánh nước thải Dĩ An: xây dựng tầng hầm cách ranh quy hoạch 0,8m.

- Phía Nam giáp hành lang kênh T4: xây dựng tầng hầm cách ranh quy hoạch là 0,80m;

- Phía Tây giáp Đường Vành đai Đông Bắc 1 (Đường số 4): xây dựng tầng hầm trùng chỉ giới đường đỏ.

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

Bảng thống kê sử dụng đất dự án

CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ/sử dụng (%)
A	ĐẤT TRONG CƠ CẤU	16,085.90	100.00%
1	Đất xây dựng chung cư + thương mại và dịch vụ	6,856.54	42.62%
2	Đất cây xanh, mặt nước	3,937.42	24.48%
<i>a</i>	<i>Trong đó: Cây xanh</i>	<i>3,503.14</i>	<i>21.78%</i>
<i>b</i>	<i>Khu hồ bơi (Kinh doanh)</i>	<i>434.28</i>	<i>2.70%</i>
<i>b.1</i>	<i>Mặt nước</i>	<i>264.67</i>	<i>1.65%</i>
<i>b.2</i>	<i>Sân, lối đi</i>	<i>136.64</i>	
<i>b.3</i>	<i>Khu kỹ thuật, kho hồ bơi</i>	<i>32.97</i>	
3	Đất giao thông - sân bãi - CT phụ trợ - HTKT	5,291.94	32.90%
<i>a</i>	<i>Giao thông sân bãi</i>	<i>5,061.63</i>	<i>31.47%</i>
<i>b</i>	<i>Hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện)</i>	<i>208.15</i>	<i>1.29%</i>
<i>c</i>	<i>Tum thang bộ lên xuống hầm</i>	<i>22.16</i>	<i>0.14%</i>
B	ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU	1,804.20	
1	Hành lang an toàn đường sắt	1010.30	
2	Hành lang an toàn đường bộ	793.90	
	TỔNG CỘNG	17,890.10	

Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	Hạng mục	DT chiếm đất (m ²)	DT sàn XD (m ² sàn)	DT sàn SD (m ² sàn)	Số căn
		6.856,54	179.497,7 9	121.410,37	1813
1	KHỐI CHUNG CƯ (BLOCK A & B)	2.437,95	86.932,56	57.048,06	1186
a	Tầng 1 (trệt)		2.437,95	1.646,42	29
	<i>Căn hộ chung cư</i>		1.800,33	1.646,42	29
	<i>Cộng đồng 1</i>		174,07	162,05	Không KD
	<i>Lối thang, hành lang</i>		463,97		
b	Tầng 2		2.410,53	537,50	11
	<i>Căn hộ chung cư</i>		595,85	537,50	11
	<i>Cộng đồng 2</i>		1.454,12	1.369,49	Không KD
	<i>Hành lang, thang</i>		360,25		
c	Tầng 3 - 19 (17 tầng)		40.547,21	28.413,09	595
	<i>Căn hộ chung cư</i>		31.524,46	28.413,29	35
	<i>Hành lang, thang</i>		9.022,75		
d	Tầng 20 (tầng lánh nạn)		2.385,13	420,16	Thoát hiểm
	<i>Gian lánh nạn</i>		436,50	420,16	Không KD
	<i>Sân</i>		1.614,77		
	<i>Hành lang, thang</i>		333,86		
e	Tầng 21-39 (19 tầng)		38.901,74	26.450,85	551
	<i>Căn hộ chung cư</i>		29.349,11	26.450,85	29
	<i>Hành lang, thang</i>		9.552,63		
f	Tum thang, kỹ thuật		250,00		Tum thang
2	KHỐI CHUNG CƯ VÀ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	4.418,59	92.565,23	64.362,31	
2.1	PHẦN ĐỂ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	4.418,59	13.255,77	10.027,23	0
a	Tầng 1 (trệt)		4.418,59	3.716,96	0
	<i>Khu vực có chức năng thương mại</i>		3.743,97	3.601,69	0
	<i>Nhà trẻ 1</i>		126,64	115,27	
	<i>Lối thang, hành lang</i>		547,98		
b	Tầng 2		4.418,59	3.841,19	0
	<i>Khu vực có chức năng thương mại</i>		1.941,61	1.847,66	0
	<i>Nhà trẻ 2</i>		2.069,07	1.992,20	
	<i>Hành lang, thang</i>		407,91		
c	Tầng 3		4.418,59	2.469,08	0
	<i>Khu vực có chức năng thương mại</i>		2.251,04	2.113,95	0
	<i>Hồ bơi</i>		355,13	355,13	KD
	<i>Sân</i>		1.236,82		
	<i>Hành lang, thang</i>		575,60		
2.2	PHẦN NHÀ CHUNG CƯ (BLOCK C)		43.831,56	30.450,08	627
a	Tầng 4 - 19 (16 tầng)		20.565,44	14.780,16	304
	<i>Căn hộ chung cư</i>		16.398,56	14.780,16	19
	<i>Hành lang, thang</i>		4.166,88		

b	Tầng 20 (tầng lánh nạn)		1.285,34	265,17	Thoát hiểm
	<i>Gian lánh nạn</i>		285,72	265,17	Không KD
	<i>Sân</i>		872,66		
	<i>Hành lang, thang</i>		126,96		
c	Tầng 21-37 (17 tầng)		21.850,78	15.669,92	323
	<i>Căn hộ chung cư</i>		17.423,47	15.669,92	19
	<i>Hành lang, thang</i>		4.427,31		
d	Tum thang, kỹ thuật		130,00		Tum thang
2.3	PHẦN THÁP CĂN HỘ - DỊCH VỤ (BLOCK D)		35.477,90	23.885,00	990
a	Tầng 4 - 19 (16 tầng)		16.159,04	11.240,00	468
	<i>Căn hộ dịch vụ cho thuê</i>		12.628,64	11.240,00	
	<i>Hành lang, thang</i>		3.530,40		
b	Tầng 20 (tầng lánh nạn)		1.009,94	205,72	Thoát hiểm
	<i>Gian lánh nạn</i>		222,87	205,72	Không KD
	<i>Sân</i>		658,54		
	<i>Hành lang, thang</i>		128,53		
c	Tầng 21- 38 (18 tầng)		18.178,92	12.645,00	522
	<i>Căn hộ dịch vụ cho thuê</i>		14.207,22	12.645,00	
	<i>Hành lang, thang</i>		3.971,70		
d	Tum thang, kỹ thuật		15,00		Tum thang
3	HẦM XE		28.134,98	21.704,10	
	Hầm 1 & hầm 2		28.134,98		
	<i>Đề xe Cư dân (Chung cư)</i>		17.504,63		
	<i>Đề xe Thương mại - Dịch vụ</i>		4.199,47		
	<i>Phòng kỹ thuật</i>				
4	GIAO THÔNG, CÂY XANH, CT PHỤ TRỢ, HTKT	9.229,36	263,28		
4.1	Giao thông, sân bãi	5.061,63			
4.2	Cây xanh	3.503,14			
4.3	Khu hồ bơi	434,28	32,97		
a	<i>Mặt nước</i>	264,67			
b	<i>Hành lang, khu sân hồ bơi</i>	136,64			
c	<i>Nhà kỹ thuật, kho</i>	32,97	32,97		
4.3	Tum thang bộ lên xuống hầm	22,16	22,16		
4.4	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện)	208,15	208,15		
	Tổng diện tích sàn không kể hầm và kỹ thuật	16.085,90	178.097,83		
	Tổng diện tích sàn XD cả hầm xe, tum thang và kỹ thuật		207.896,05		

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng, hệ thống thoát nước thải đi riêng.

Lưu lượng nước mưa: Dựa vào tài liệu khí tượng thủy văn của Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế hệ thống thoát nước mưa của Việt Nam và các tài liệu liên quan, ta có các thông số thiết kế như sau:

Cường độ mưa lớn nhất tại Bình Dương và lân cận:

$$q = 332 \text{ l/s.ha}$$

Hệ thống thoát nước mưa dự án đấu nối ra hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) ở phía Tây dự án.

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

Hệ thống thoát nước tầng hầm có các hố ga thu nước sàn, các hố ga này có hệ bơm chìm được đấu nối theo các tuyến ống về hố ga mưa của dự án, sau đó các hố ga này được kết nối vào hệ thống thoát mưa khu vực.

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

5.2. Hệ thống giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp sẽ đấu nối trực tiếp với đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) (lộ giới quy hoạch 30m) ở phía Tây của dự án. Như vậy liên kết và giao tiếp giữa chung cư với khu vực xung quanh rất dễ dàng và thuận tiện.

Đường Mỹ Phước – Tân Vạn, ở cách ranh phía Nam dự án khoảng 150 m, có lộ giới hiện hữu 30,5 m, lộ giới quy hoạch là 64m là tuyến đường kết nối các khu vực của tỉnh Bình Dương, Đồng Nai với khu vực dự án. Dẫn ra Quốc lộ 1K, ở cách ranh đất phía Đông dự án khoảng 2 km, có lộ giới hiện hữu 25m, lộ giới quy hoạch là 54m là đường Quốc lộ nối liền thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, qua thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đến thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đây là một trong hai tuyến đường huyết mạch nối Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Đồng Nai.

Khi kết nối giao thông với tuyến đường trên phải tuân thủ theo các văn bản về hướng dẫn mẫu quy cách đấu nối đường nhánh vào các tuyến đường do tỉnh Bình Dương quản lý, đảm bảo an toàn về giao thông đường bộ, bố trí các biển báo giao thông, kẻ vạch, phân làn giao thông đảm bảo an toàn về lưu thông xe trong khu vực.

- Phân loại: Đường phố nội bộ.
- Cấp kỹ thuật: Cấp 20.
- Tốc độ thiết kế chỗ rẽ: 15 km/h.
- Tải trọng trục thiết kế: 100 kN.
- Bán kính cong tại ngã ba: $R = 8 \text{ m}$.

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

b) Giao thông đối nội: Dự án đề xuất thiết kế 03 điểm kết nối giao thông đấu nối với đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) như sau:

- **Điểm đấu nối 01:** Kết nối trực tiếp vào đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4), nằm ngay nút giao đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) – đường D3

(đối diện đường D3). Với mục đích điểm kết nối là cổng vào cho toàn bộ dự án; được bố trí điểm kết nối có bề rộng đường là 7,0m đảm bảo cho 2 làn xe vào dự án.

- **Điểm đầu nối 02:** Kết nối trực tiếp vào đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4), nằm ngay nút giao đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) – đường N1 (đối diện đường N1). Với mục đích điểm kết nối là cổng ra cho toàn bộ dự án; được bố trí điểm kết nối có bề rộng đường là 7,0m đảm bảo cho 2 làn xe vào dự án.

- **Điểm đầu nối 03:** Kết nối trực tiếp vào đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4), nằm giữa điểm đầu nối số 1 và số 2. Đây là vịnh vào đón trả nhanh cho ô tô – taxi tại sảnh toàn nhà. Với điểm đầu nối rộng khoảng 25 m đảm bảo cho 2 xe taxi dừng đón trả khách cùng một lúc.

Đây là cổng chính ra vào dự án, trong trường hợp bình thường toàn bộ phương tiện từ dự án sẽ di chuyển qua điểm đầu nối này; được tổ chức dòng xe lưu thông 2 chiều vào khu vực dự án cho các phương tiện tiếp cận từ đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) và cách nút giao đường Vành Đai Đông Bắc 1 (Đường số 4) – đường sắt Bắc Nam khoảng 120m.

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

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

5.3. Hệ thống cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước khu quy hoạch: 1.770 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp: Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện trạng trên đường Vành đai Đông Bắc 1;

- Từ vị trí đầu nối, bố trí tuyến ống cấp nước ống PPR đường kính 100 mm qua đồng hồ tổng vào bể chứa dưới tầng hầm.

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

- Trên mạng lưới cấp nước, bố trí 02 trụ cứu hỏa. Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100-150m.

5.4. Hệ thống thoát nước thải, rác thải

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch dự kiến là: 1.070 m³/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).

- Công trình nằm trong vùng không có mạng lưới thu gom nước thải sinh hoạt của thành phố Dĩ An nên nước thải từ các khu vệ sinh trong công trình được thu gom theo các tuyến ống về bể tự hoại của dự án.

- Bể xử lý nước thải: có lưu lượng xả thải dự kiến khoảng 1.070 m³/ng.đêm được bố trí ở sàn hầm 2 của dự án. Nước thải sau khi chảy vào bể tự hoại được bơm vào tuyến ống thoát thu gom của mạng lưới xử lý nước thải Dĩ An.

b) Rác thải

Với lượng rác thải trung bình một ngày là 7,485 tấn. Sử dụng bãi rác chung của thành phố Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương. Tăng cường các xe thu gom rác.

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Hệ thống cấp điện

- Tổng công suất của khu quy hoạch là: 13.150 kVA.

- Cấp điện cho toàn khu quy hoạch được lấy từ lưới trung thế 22kv hiện hữu thuộc tuyến trung thế trên trục đường Vành đai Đông Bắc 1.

- Đường điện trung thế 22kv đi vào dự án sử dụng loại cáp đồng Cu/XLPE/SWA/PVC-2x3C-1x120 mm² đi ngầm trong ống gân xoắn HDPE Φ168x2 chịu lực. Tại các vị trí rẽ nhánh cáp, chuyển hướng cáp được thực hiện ở hố ga đầu cáp thích hợp.

- Trạm biến áp 22/0.4kv được đặt trên sân nền.

- Cấp điện từ trạm biến áp tới tủ điện MSB cấp điện cho phụ tải là cáp Cu/XLPE/PVC trong trunking.

5.6. Hệ thống chiếu sáng

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

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

Dùng đèn chiếu sáng thép tròn mạ kẽm cao 2,0m, độ vươn xa đèn 1.5m.

Các trục đường nội bộ trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường 7m dùng đèn LED bóng đôi 50/100W-220V, cao độ treo đèn (5,5-8) m, dự kiến bố trí 28 trụ quanh khối nhà.

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

Dùng cáp có tiết diện 3x2,5mm² luồn trong ống PVC D25 làm dây lên đèn đôi

với bộ đèn sử dụng 2 cấp công suất (đèn chiếu sáng đường phố).

Điều khiển: Thời gian đóng cắt có thể điều chỉnh theo yêu cầu.

+ Từ 6h đến 11h đêm: sử dụng 100% công suất đèn.

+ Từ 11h đêm đến 6h sáng: Tiết giảm công suất nhờ chế độ điều khiển tại tủ.

+ Ban ngày: Tắt toàn bộ đèn.

Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp bằng MCCB-3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ bằng RCBO (30mA) cho mỗi cụm đèn hoặc từng đèn.

Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: dùng hệ thống dây đồng trần M11mm² và hệ thống cọc tiếp địa dài 2,4m nối đất trung tính và tiếp đất an toàn tủ điện, $R_{td} \leq 4\Omega$.

Ven tường rào khu vực bố trí đèn trang trí gắn tường loại bóng LED 40W-220V, cáp 1x4C-4.0mm²/Cu/CXV/PVC.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc

Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông, truyền hình cáp và internet bên trong dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp như sau:

Kéo tuyến cáp với dung lượng 3.250 kết nối từ trung tâm bưu điện thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác) tới đầu nối vào khu quy hoạch.

Mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng.

Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao.

Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.

Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

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

Ngày 16/11/2023 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3015/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp tại phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước.

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

+ Văn bản số 57/TC-QC ngày 24/02/2023 của Bộ Tổng Tham mưu – Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

+ Văn bản số 289/CV-CNDA ngày 24/11/2023 của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận đầu nối tuyến ống cấp nước cho dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 3519/PCBD-KHVT+KT ngày 01/12/2023 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 491/CV-BQL.CNNT ngày 14/12/2023 của Ban quản lý Chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc đấu nối nước thải sinh hoạt cho dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

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

- Ngày 21/11/2023, UBND thành phố Dĩ An có Công văn số 3012/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân và Công văn số 3013/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành của tỉnh về đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp.

- Các Sở ban ngành đã có văn bản góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp như sau:

+ Văn bản số 1529/PC07-CTPC ngày 30/11/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 4289/SXD-QHKT ngày 01/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 3519/SKHĐT-KTN ngày 01/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 4683/SGTVT-KHTĐ ngày 12/12/2023 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

+ Văn bản số 5612/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp.

+ Báo cáo số 376/BC-UBND ngày 11/12/2023 của UBND phường Tân Đông Hiệp về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Đông Hiệp;

- Ngày 16/01/2024, UBND thành phố Dĩ An có Thông báo số 64/TB-UBND về Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó chủ tịch UBND - Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố tại cuộc họp thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp.

7. Thành phần hồ sơ

7.1 Thành phần bản vẽ

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất	QH-01	1/5000
2	Bản vẽ tổng mặt bằng	QH-02	1/500
	Bản vẽ phương án kiến trúc		
3	Bản vẽ hệ thống công trình giao thông	QH-03	1/500

4	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa	QH-04	1/500
5	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải	QH-05	1/500
6	Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước và PCCC	QH-06	1/500
7	Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện	QH-07	1/500
8	Bản vẽ hệ thống công trình chiếu sáng	QH-08	1/500
9	Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc	QH-09	1/500
10	Bản vẽ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-10	1/500

7.2 Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500, đính kèm các bản đồ thu nhỏ in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.

7.3 Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500.

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

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

Điều 2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons là đơn vị thiết kế quy hoạch chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ nhiệm, chủ trì thiết kế và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn của các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế, những quy định về kỹ thuật bản vẽ.

Điều 3. Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước là đơn vị tổ chức lập quy hoạch. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

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

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

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

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

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

- Công bố quy hoạch và triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt đến UBND phường Tân Đông Hiệp và các cơ quan chuyên ngành liên quan theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước, 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: *|| ou'*

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

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



Nguyễn Thanh Huy