

Số: 1821/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 16 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao.
Địa điểm: phường Đông Hòa, 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 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 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 Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Chung cư Ngôi Sao;

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

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 đề án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) về việc phê duyệt Đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hòa;

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

Căn cứ Thông báo số 54/TB-UBND ngày 22/02/2022 về việc thông báo kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy - Phó chủ tịch UBND thành phố Dĩ An - Chủ tịch Hội đồng thẩm định đề án quy hoạch đô thị tại cuộc họp thông qua đề án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao, tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Chung cư Ngôi Sao, tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ công văn số 1756/SXD-QHKT ngày 13/5/2022 của Sở Xây dựng về ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons tại Tờ trình số 11/2022/TTr-ĐBCONS ngày 06/05/2022 và Tờ trình số 1099/TTr-QLĐT ngày 06/5/2022 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao, tại phường Đông Hòa với các nội dung như sau:

Tên đề án: Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao.

Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons.

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

Đề án quy hoạch Chung cư Ngôi Sao được triển khai tại khu đất có diện tích hiện trạng là 7.846,9 m², thuộc khu phố Tân Hòa, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp: đất dân hiện hữu;

- Phía Tây giáp: đất dân hiện hữu.
- Phía Nam giáp: Đường Tôn Thất Tùng (Đường vành đai ĐHQG- Vành Đai 2);
- Phía Bắc giáp: dự án Khu Thương mại – Dịch vụ- Văn phòng – Căn hộ Bcons và đất dân hiện hữu;

2. Quá trình pháp lý và thực hiện dự án

- Ngày 31/12/2021 UBND tỉnh Bình Dương ra quyết định số 3236/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Chung cư Ngôi Sao;

- Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Khoản 4, Điều 14, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và thành phần hồ sơ theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1913/XD-KTQH XD ngày 02/11/2011, trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền.

- Ngày 12/01/2022, UBND thành phố Dĩ An có Công văn số 39/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân, công văn số 40/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành của tỉnh về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư ngôi Sao và đã được các sở ngành phúc đáp tại các văn bản sau:

+ Công văn số 494/TC-QC ngày 25/09/2020 của Cục tác chiến Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

+ Công văn số 09/CV-CNDA ngày 13/01/2022 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận cho phép đầu nối nguồn cấp nước sinh hoạt cho dự án Chung cư Ngôi Sao;

+ Báo cáo số 18/BC-UBND ngày 18/01/2022 của UBND phường Đông Hòa về Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư khu vực lập quy hoạch, ý kiến HĐND-UBND phường đối với Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

+ Công văn số 386/PCBD-KHVT+KT ngày 20/01/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Chung cư Ngôi Sao;

+ Công văn số 16/PC07-CTPC ngày 21/01/2022 của phòng Cảnh sát PCCC & CNCH-Công an tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

+ Công văn số 359/SXD-QHKT ngày 27/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

+ Công văn số 367/SGTVT-QLCL ngày 30/01/2022 của Sở GTVT tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao;

+ Công văn số 379/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/02/2022 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

+ Công văn số 351/SKHĐT-KTN ngày 09/02/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

+ Văn bản số 14/2022/CV-ĐBCONS ngày 11/02/2022 của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons và Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land về việc thỏa thuận kết nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tại dự án Chung cư Ngôi Sao và dự án Khu Thương mại – Dịch vụ- Văn phòng – Căn hộ Bcons, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

+ Công văn số 09CV/NTDA ngày 15/02/2022 của Chi nhánh nước thải Dĩ An về việc chấp thuận chủ trương cho phép đấu nối vào hệ thống nước thải;

+ Nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư ngôi Sao được thông qua Hội đồng thẩm định đề án quy hoạch đô thị thành phố Dĩ An và có Thông báo số 54/TB-UBND ngày 22/2/2022;

+ Công văn số 1008/SGTVT-QLGT ngày 04/4/2022 của Sở GTVT tỉnh Bình Dương về việc đánh giá tác động giao thông dự án Chung cư Ngôi Sao ;

+ Công văn số 759/ĐHQG-KHTC ngày 29/4/2022 của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh về việc đấu nối giao thông dự án Chung cư Ngôi Sao vào đường Tôn Thất Tùng thuộc khu đô thị Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Văn bản số 1016/QLĐT.QH ngày 26/4/2022 của phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

- Tờ trình số 1017/TTr.QLĐT ngày 26/4/2022 của phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An về việc trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa;

- Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chung cư Ngôi Sao, phường Đông Hòa.

3. Sự phù hợp quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Dĩ An đến năm 2040, vị trí dự án Chung cư Ngôi Sao thuộc đất ở hỗn hợp;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến 2030 thành phố Dĩ An, vị trí dự án Chung cư Ngôi Sao thuộc đất ở đô thị (ODT);

Căn cứ Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Đông Hòa, vị trí dự án Chung cư Ngôi Sao thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp với dân số đơn vị ở khoảng 1.640 người, hệ số sử dụng đất ≤ 8 lần, tầng cao ≥ 4 tầng, mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

Căn cứ Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/05/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Đông Hòa, vị trí dự án Chung cư Ngôi Sao thuộc quy hoạch

đất ở hỗn hợp với dân số đơn vị ở khoảng 3.100 người, hệ số sử dụng đất ≤ 12 lần, tầng cao ≥ 4 tầng, mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

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

4.1. Tính chất đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch Chung cư Ngôi Sao là khu chung cư cao tầng đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây công trình chung cư tuân thủ các chỉ tiêu đảm bảo quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

4.2 Dự báo quy mô dân số:

Căn cứ Công văn 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 Công văn 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 công văn 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 25m² sàn sử dụng của căn hộ/ người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 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 Chung cư Ngôi Sao là 48.977,73 m², tương ứng khoảng 1.002 căn hộ. Quy mô dân số của khu quy hoạch dự kiến khoảng 1.959 người.

5. Các chỉ tiêu qui hoạch:

5.1 Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng: 38%, gồm các hạng mục sau:

- Đất ở: đất xây dựng công trình chung cư.
- Trạm điện.

5.2. Hệ số sử dụng đất: 10,65 lần

5.3. Tầng cao:

- Khu vực xây dựng nhà ở cao tầng: 29 tầng (chưa bao gồm tum thang, tầng kỹ thuật) và 02 tầng hầm. Chiều cao công trình <100 m.

5.4. 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 : 4 kW/hộ.
 - + Đất hạ tầng, dịch vụ công cộng : 20÷30W/m² sàn.
 - + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 3 W/m².
 - + Chiếu 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 : 10% 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.

6. Quy hoạch sử dụng đất: Cơ cấu sử dụng đất gồm có những loại đất sau:

6.1 Đất ở:

a. Giải pháp kiến trúc

Đồ án quy hoạch nhằm 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 2 - Đại học Quốc Gia là 361,7 m²; phần hành lang đường khu vực 13m ở phía Bắc khu quy hoạch là 315,27 m², diện tích đất còn lại (đất phù hợp quy hoạch) là 7.169,93 m².

Khối chung cư cao tầng bố trí ở phía Nam khu đất giáp với đường Vành đai Đại học Quốc Gia. Mặt bằng khối nhà hình chữ C quay mặt về hướng Đông, tạo nhiều góc có tầm nhìn rộng, thoáng về mọi hướng. Cây xanh được bố trí khá đều trên tổng mặt bằng, có khu sân vườn lớn tập trung ở giữa khối nhà. Khu vực cảnh quan được bố trí vào giữa khối chính để tạo điểm nhấn khi bước vào lối giao thông chính của dự án và tạo sức hút, có thêm chức năng cân bằng sinh thái cho các căn hộ xung quanh. Các mảng cây xanh phân bố khác được bố trí dọc tất cả các lối đi, ven tường rào để tạo một không gian sống xanh bao quanh toàn bộ khu chung cư

Khối chung cư cao 29 tầng và 2 tầng hầm để xe với nội dung bố trí công năng như sau:

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

- Tầng 1 (trệt) và tầng 2: Bố trí nhà trẻ, phòng cộng đồng, phần còn lại bố trí một số căn hộ ở. Các căn hộ ở nằm ở tầng trệt có thêm chức năng thương mại nhằm cung cấp các dịch vụ tiện ích hàng ngày cho cư dân chung cư và khu vực (tạp hóa, cà phê...)

- Tầng 3 đến tầng 29: Bố trí các căn hộ ở, diện tích 30 – 70 m² đáp ứng nhu cầu hộ gia đình trẻ, thu nhập không cao.

- 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 khu công viên trung tâm ở giữa tạo thêm tiện ích cho cư dân.

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

Dân số trong khu quy hoạch là 1.959 người, 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 khu nhà ở 1.9590 người x 50/1.000 = 98 trẻ. Diện tích sàn công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được 98 x 12 = 1.174,8m². Dự án bố trí nhà trẻ ở tầng 1, tầng 2 khối chung cư với tổng diện tích là 1.198,52 m², đảm bảo chỉ tiêu đất giáo dục khu quy hoạch.

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

Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là 0,8m²/căn hộ. Với 1.002 căn hộ x 0,8m²/căn hộ, diện tích dành cho nhà sinh hoạt cộng đồng tối thiểu cho khu ở là = 801,60 m². Diện tích thiết kế 850,03 m² bố trí ở tầng 1, tầng 2 khối chung cư, đảm bảo chỉ tiêu theo qui định.

d. Bãi đỗ xe:

Bãi đỗ xe cho cư dân chung cư: Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và Công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng, về việc hướng dẫn các chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà cao tầng, diện tích chỗ đỗ xe tối thiểu là 25m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m² cho 100m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư; 25m² chỗ để xe cho 100m² diện tích sử dụng cho dịch vụ.

Với 1.002 căn hộ chung cư, diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư là 48.977,73m² thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: 48.977,73m²/100 x 20 = 9.795,55m².

Diện tích sàn sử dụng của nhà trẻ là 1.198,52 m thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: 1.198,52/100 x 25= 299,63m².

Tổng diện tích để xe theo yêu cầu: 9.795,55m² + 299,63m² = 10.095,18m²

Diện tích chỗ để xe theo thiết kế ở hai tầng hầm là: 11.077,00m² (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật). Như vậy diện tích chỗ để xe ở tầng hầm đủ tiêu chuẩn yêu cầu.

6.2 Đất công viên cây xanh (Không kinh doanh):

Công viên cây xanh với tổng diện tích 1.959,03m², chiếm tỷ lệ 27,32% đất trong cơ cấu dự án (phù hợp quy hoạch). Cây xanh được bố trí xung quanh các khối nhà, hàng rào, nhà trạm điện.

6.3 Đất hạ tầng kỹ thuật:

Gồm đất dành cho trạm điện diện tích 40,00m², chiếm tỷ lệ 0,56% bố trí ở góc phía Đông Bắc khu đất, giáp gần tường rào, đảm bảo khoảng cách an toàn.

6.4 Đất giao thông, sân bãi:

Có tổng diện tích 2.504,24m², chiếm tỷ lệ 34,93%. Chủ yếu là đất giao thông đối nội bao quanh khu nhà cao tầng, các công trình hạ tầng được bố trí ngầm dưới sân bãi.

6.5 Cơ cấu quỹ đất nhà ở xã hội:

Theo 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 và nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 Nhà 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 cơ sở 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.

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ/sử dụng (%)
A	ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH (Đất ở hỗn hợp)	7.169,93	100,00%
1	Đất công trình chung cư cao tầng (Kinh doanh)	2.666,66	37,19%
2	Đất trồng cây xanh (Không kinh doanh)	1.959,03	27,32%
3	Đất giao thông nội bộ – HTKT (không kinh doanh)	2.544,24	35,48%
a	<i>Giao thông</i>	2.504,24	34,93%
b	<i>Hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện)</i>	40,00	0,56%
B	ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN	676,97	
1	Đất thuộc phạm vi lộ giới đường khu vực phía Bắc	315,27	
2	Đất thuộc phạm vi lộ giới đường vành đai 2	361,70	
	TỔNG CỘNG	7.846,9	

Bảng quy mô và khối lượng xây dựng các hạng mục

STT	Hạng mục	DT chiếm đất (m ² đất)	DT mặt bằng XD (m ²)	DT sàn XD (m ² sàn)	DT sàn SD (m ² sàn)	Số căn
1	KHỐI NHÀ CHUNG CƯ	2.666,66	2.666,66	76.352,21	50.176,24	1002

2	HẦM XE			13.031,76	11.077,00	
3	GIAO THÔNG, CÂY XANH, HTKT	4.503,3	40,0	40,00		
a	Giao thông, sân bãi	2.504,24				
b	Cây xanh	1.959,03				
c	Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện)	40,00	40,0			
	Tổng diện tích sàn XD không kể hầm	7.169,93	2.706,7	76.392,21		
	Tổng diện tích sàn XD cả hầm			89.423,97		

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1 Về quy hoạch hệ thống san nền:

Theo kết quả khảo sát địa hình, Cao độ nền hiện trạng bình quân là +31,5m; Cao độ nền thiết kế xây dựng sảnh vào các Block chung cư cao hơn cote sân nền (cote tim đường Vành đai Đại học Quốc Gia) là +1.0m tương đương +32,5m. Phù hợp với cốt nền hiện tại của khu vực.

Các tuyến đường giao thông nội bộ đều nằm trên tấm sàn bê tông của sàn tầng trệt do đó chỉ có khối lượng đào đắp công trình, không có khối lượng san lấp hạ tầng.

7.2 Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa riêng, hệ thống thoát nước thải riêng để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa trong tòa nhà được gom theo các trục từ tầng mái về tại trần tầng hầm, các ban công có phễu thu nước mưa và được đầu 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 đầu 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 thoát nước mặt, nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các mương thoát nước chạy dọc theo trục giao thông của dự án và thoát ra hệ thống thoát nước phía Bắc khu đất, thông qua một hố ga đầu nối ở cổng ra vào phía Bắc, kết nối hệ thống thoát nước mưa đường Thống Nhất qua trục thoát mưa Khu nhà ở Bcons (chi tiết thể hiện trong bản vẽ quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước mưa tỷ lệ 1/500)..

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

a. Giao thông đối ngoại:

Dự án Chung cư Ngôi Sao sẽ đầu nối trực tiếp với đường Tôn Thất Tùng (Đường vành đai Đại học Quốc Gia) ở phía Nam của dự án. Ngoài ra, khi dự án Khu Thương mại – Dịch vụ- Văn phòng – Căn hộ Bcons ở phía bắc dự án được

hình thành, dự án sẽ kết nối giao thông với các tuyến đường của dự án này để ra đường Thống Nhất.

Đường Thống Nhất là tuyến đường Trục Chính Đông Tây mới của khu vực thành phố Dĩ An, được quy hoạch để kết nối giữa Thành phố Dĩ An, khu đô thị Đại học Quốc gia, bến xe Miền Đông mới và khu công nghệ cao. Hiện tại, tuyến đường này đã bắt đầu được triển khai lộ giới theo quy hoạch phân khu là 32m.

Đường Tôn Thất Tùng là tuyến đường vành đai 2 của khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đoạn qua khu vực dự án hiện nay có mặt cắt ngang đường khá hẹp, khoảng từ 5m đến 7m, đoạn trước dự án có kết cấu đường đất và đá dăm. Theo quy hoạch phân khu phường Đông Hòa thể hiện lộ giới tuyến đường này là 21,5m. Giai đoạn đầu khi đường Vành Đai 2 chưa được Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đầu tư theo quy hoạch được duyệt lộ giới 21,5m, để đảm bảo việc lưu thông của dự án, Nhà đầu tư tự nguyện bỏ kinh phí, mở rộng và đầu tư thảm nhựa mặt đường tối thiểu 7m đoạn từ đường 13m (song song đường điện cao thế 220KV) đi qua dự án đến đường Trục chính Đông tây đúng theo Kết luận của Hội đồng Thẩm định đồ án quy hoạch Thống báo số 54/TB-UBND ngày 22/02/2022.

Để đảm bảo giảm thiểu tối đa các tác động giao thông lên mạng lưới hiện tại khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, cũng như đảm bảo an toàn giao thông cho mạng lưới giao thông trong tương lai. Nhà đầu tư cam kết thực hiện các giải pháp theo đề xuất của đơn vị tư vấn đánh giá tác động giao thông và đã được Sở GTVT tỉnh Bình Dương thông qua chấp thuận tại Công văn số 1008/SGTVT-QLGT ngày 04/4/2022, Các giải pháp cụ thể như sau:

+ Giải pháp 1: Mở rộng đường Tôn Thất Tùng đoạn trước dự án theo đúng quy mô quy hoạch.

+ Giải pháp 2: Bố trí đèn giao thông chớp vàng trên đường Tôn Thất Tùng (trước vị trí giao với đường Thống Nhất).

+ Giải pháp 3: Bố trí đèn giao thông chớp vàng trên QL1K đoạn trước lối rẽ vào đường D9.

+ Giải pháp 4: Bố trí các cụm vạch sơn giảm tốc và đèn chớp vàng tại khu vực đường cong phía trước dự án đồng thời bổ sung hệ thống biển báo tại khu vực các nút giao giữa đường Tôn Thất Tùng với đường ống nước.

Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện lập phương án thiết kế đấu nối giao thông dự án “Chung cư Ngôi Sao” vào đường Tôn Thất Tùng và báo cáo ĐHQG-HCM xem xét, chấp thuận trước khi triển khai bước tiếp theo đúng theo yêu cầu của cơ quan chủ quản tuyến đường này là Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh nêu tại Công văn số 759/ĐHQG-KHTC ngày 29/4/2022.

b. Giao thông đối nội:

Khu vực quy hoạch có hai cửa ra vào ở phía Nam nối ra đường Vành đai Đại học Quốc Gia hiện hữu. 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 7 m (chưa tính bồn hoa, cây xanh xung

quanh), các góc cua thiết kế bán kính cong 8m 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 nằm trên tấm sàn bê-tông của tầng trệt được phủ một lớp bê tông xi măng tầng mặt cấu tạo theo 22 TCN 223-1995 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 nổi trong xây dựng công trình giao thông ban hành theo Quyết định số 3230/QĐ-BGTVT ngày 14/12/2012.

Các đường nội bộ của khu quy hoạch có lộ giới, chiều dài và diện tích mặt đường cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Chức năng	Mặt cắt	Kích thước mặt cắt (m)		Chiều dài (m)	Diện tích mặt đường (m ²)
				mặt đường	lộ giới		
1	Đường nội bộ 1	nội bộ	3-3	7,0	7,0	103,00	721,00
2	Đường nội bộ 2	nội bộ	4-4	4,0	4,0	54,00	216,00
3	Đường nội bộ 3	nội bộ	5-5	7,0	7,0	101,00	707,00
4	Đường nội bộ 4	nội bộ	6-6	5,0	5,0	44,0	220,00
5	Đường nội bộ 5	nội bộ	7-7	7,0	7,0	76,0	532,00
6	Đường nội bộ 6	nội bộ	8-8	3,5	3,5	26,0	91,00
7	Đường nội bộ 7	nội bộ	9-9	7,0	7,0	22,0	154,00
8	Sân bãi	nội bộ					30,12
	Tổng cộng					426,00	2.671,12

7.4 Về quy hoạch hệ thống cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 959m³/ngày-đêm khi có cháy và 473m³/ngày-đêm khi không có cháy.

- Nguồn nước cấp: Từ nhà máy nước Dĩ An, theo đường ống trên đường Thống Nhất qua đường 13m ở phía Bắc khu đất. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ lấy từ tuyến trên dẫn vào bể nước sinh hoạt và chữa cháy của dự án. Bố trí ống cấp nước D100 đầu nối dẫn vào bể nước tầng hầm để đưa vào hệ thống chung.

- Mạng lưới cấp nước khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng vòng, đảm bảo áp lực cấp nước cũng như áp lực cho các trụ chữa cháy, mạng cụt cung cấp nước đến các công trình, các hộ dùng nước.

- Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước PPr đường kính 100mm.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Từ bể nước ngầm (Sinh hoạt + PCCC) sử dụng tuyến ống TTK D114 ÷ D150 cung cấp nước cho việc chữa cháy cho khu quy hoạch.

Mạng lưới cấp nước chữa cháy cho khu quy hoạch được thiết kế theo mạng vòng khép kín.

Toàn khu thiết kế bố trí 02 trụ cứu hỏa đường kính Ø125 ở quanh các tòa nhà để tiếp nước chữa cháy. Khoảng cách tối đa giữa 02 trụ cứu hỏa không quá

150m, đảm bảo phục vụ công tác chữa cháy cho công trình khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Bố trí trụ cứu hỏa theo các trục giao thông nội khu, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m với khoảng cách tối đa giữa 02 trụ cứu hỏa không quá 150m, đảm bảo phục vụ công tác chữa cháy cho công trình khi có sự cố cháy nổ xảy ra.

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

❖ Thoát nước thải:

Theo Công văn số 09/CV/NTDA ngày 15/02/2022 của Chi nhánh nước thải Dĩ An về việc phúc đáp công văn xin chấp thuận đầu nối nước thải cho dự án Chung cư Ngôi Sao, Vị trí đầu nối dự án Chung cư Ngôi Sao không nằm trong vùng có mạng lưới thu gom nước thải của Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực Dĩ An. Để đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực, Nhà đầu tư phải tự đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải (Tách riêng hệ thống nước mưa) đến hố ga thu gom nước thải gần nhất của hệ thống thoát nước của khu vực Dĩ An.

Nhà đầu tư sẽ cùng với các đơn vị khác: Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land, Công ty Cổ phần Bất động sản Dĩ An, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phát Khang, Công ty TNHH Đại Phúc đầu tư tuyến ống áp lực dẫn nước thải đến hố ga thu gom nước thải chung của khu vực trên đường Quốc lộ 1K.

Trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của dự án, Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons 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 Cổ phần Địa ốc Bcons liên hệ với Chi nhánh xử lý nước thải để được tư vấn thiết kế, thi công đầu 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 đầu nối vào mạng lưới thu gom nước thải của dự án do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons chi trả.

Sau khi hoàn thành thủ tục nghiệm thu đầu nối, Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons 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, Nhà đầu tư sẽ ký hợp đồng dịch vụ thoát nước thải và trả dịch vụ thoát nước theo quy định.

❖ Rác thải:

Tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,3 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 2,6 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.

Phương án thu gom cụ thể: rác thải được thu gom tập trung tại phòng tập kết rác bố trí tại mỗi tầng công trình (vị trí cụ thể được thể hiện trong TKCS sau này). Tổ chức thu gom vận chuyển rác từ các tầng xuống vị trí tập kết rác tại tầng hầm 1 bằng thang máy tải hàng. Rác thải sau khi được thu gom và xử lý sẽ được vận chuyển đưa đến bãi rác của địa phương bằng xe chuyên dụng của Công ty Môi trường để xử lý.

7.6 Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

Nguồn cấp điện: Lấy từ hệ thống điện trung thế 22kV trên đường Thống Nhất, hạ ngầm vào khu quy hoạch qua đường 13m ở phía Bắc khu quy hoạch, đảm bảo khả năng cấp điện cho dự án.

Tổng phụ tải điện tính toán là 5.000kVA (trong đó có tính đến dự phòng phụ tải phát triển 10% và hệ số $\cos\phi=0,85$).

Mạng lưới điện trung thế: Xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất dự kiến 5.000kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Trạm biến áp đặt trong phòng hoặc kios phù hợp với tiêu chuẩn hiện hành và được đặt tại sân nền của công trình.

Xây dựng mới hệ thống cáp trung thế 22kV tiết diện $3 \times 50\text{mm}^2$ đến $3 \times 180\text{mm}^2$ đấu nối với đường dây trung thế hiện hữu trên đường Thống Nhất.

Mạng hạ thế 0,4 kV:

- Từ trạm biến áp điện áp 22KV được hạ áp thành 380/220V-50hz cung cấp điện cho các khối đơn nguyên công năng nhà ở chung cư.

- Trạm biến áp cấp điện hạ thế 0.4 kV, chiếu sáng giao thông và cây xanh cảnh quan cho từng khu vực phụ tải theo bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng. Thiết kế tách riêng phần phụ tải công cộng và phụ tải căn hộ.

- Trạm được đặt trong nhà trạm riêng với diện tích trạm dự kiến là 40 m².

- Dây dẫn từ khu máy biến áp đến phòng điện ở tầng hầm tòa nhà dùng cáp Cu/XLPE/PVC, đặt trong trunking 800 x 100.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

7.7 Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ trạm biến áp của khu quy hoạch.

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

- Dùng đèn chiếu sáng thép côn 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 400W/250W-220V, loại đèn 2 cấp công suất, lắp trên trụ tròn côn cao 5.5m, đèn rời, cao độ treo đèn 5.7m, dự kiến bố trí 12 trụ quanh khối nhà.

- Dùng cáp Cu/CXV/PVC- $1 \times 4\text{C}-16\text{mm}^2$ đi trên trunking dưới hầm 1 lên hệ thống cấp điện chiếu sáng.

- Dùng cáp có tiết diện $3 \times 2,5\text{mm}^2$ luồn trong ống PVC D25 làm dây lên đèn đối với bộ đèn sử dụng 2 cấp công suất (đèn chiếu sáng đường phố).

7.8 Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao cho toàn dự án khoảng 1.200 thuê bao.

- Nguồn cấp: Từ bưu điện thành phố Dĩ An đến thông qua tuyến cáp quang hiện hữu trên đường Thống Nhất.

- Mạng cáp phân phối: Xây dựng mới các tuyến cáp thông tin liên lạc kết nối với đường cáp chính trên đường Thống Nhất để cấp cho khu quy hoạch.

- Sử dụng cáp quang chôn ngầm và đặt trên trunking treo trên tầng hầm để đảm bảo mỹ quan đô thị. Lắp đặt tủ cáp phân phối dung lượng 1.200 thuê bao cáp cho các khối công trình trong khu quy hoạch. Phần khối lượng sẽ được đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên ngành lập khi thực hiện dự án.

7.9 Về đánh giá môi trường chiến lược:

- Các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực:

a. Trong quá trình xây dựng:

Trong thời gian thi công để giảm thiểu ô nhiễm tới môi trường và bảo vệ sức khỏe người lao động thì Ban quản lý dự án cần áp dụng các biện pháp sau :

- Bụi: Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Khi chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh bụi nhiều như xi măng, các xe phải phủ kín bằng bạt để hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát với trục lộ giao thông. Ban quản lý công trình cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng.

- Tiếng ồn: để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần phải có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị gây ồn lớn như máy đào, xe tập kết vật liệu không được phép hoạt động quá 23 giờ đêm. Ngoài ra, cần bảo dưỡng phương tiện thường xuyên , giảm tốc độ khi qua khu vực dân cư, gắn ống giảm thanh cho xe.

- Nước thải: Trong quá trình xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng rơi vãi ở khu vực thi công được dẫn vào hố lắng trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Bùn lắng cần được nạo vét sau khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Công trường cần xây dựng các khu nhà vệ sinh cạnh lán trại, các hầm tự hoại 3 ngăn của các nhà vệ sinh phải được xây dựng phù hợp với số lượng công nhân sử dụng.

- Chất thải rắn: Gồm đất, cát, cốp pha, sắt thép phải được tập trung tại những khu vực quy định. Chất thải sinh hoạt phải được thu gom triệt để và chuyển về khu xử lý của khu vực.

b. Trong quá trình hoạt động:

Để thực hiện công tác bảo vệ môi trường tại khu vực dự án, đề xuất một số biện pháp sau:

- Đối với khí thải: Bố trí mảng xanh cách ly ở những nơi thích hợp ở là biện pháp hữu hiệu nhất nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực do khí thải của các phương tiện giao thông và khói nấu ăn từ các hộ gia đình.

- Đối với chất thải rắn: Rác thải các hộ gia đình trong khu dân cư sẽ được thu gom theo phương pháp lấy từng nhà (có phân loại từ nguồn), rác được chứa trong các bao nilon bịt kín và được đặt tại nơi quy định. Lượng rác này sẽ do công ty dịch vụ môi trường đô thị địa phương tổ chức thu gom hàng ngày theo đúng giờ quy định và vận chuyển về trạm xử lý CTR tập trung, đảm bảo không để tồn trữ lâu gây mất mỹ quan và ô nhiễm. Ngoài ra, trên các tuyến đường nội bộ trong khu vực dự án còn bố trí một số thùng rác để thu gom các loại rác đường phố, đảm bảo bộ mặt đô thị được sạch sẽ.

c. Các biện pháp phòng cháy chữa cháy

- Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO₂ loại 5 kg và một số máy bơm tay để có thể bơm nước trực tiếp từ các bể nước dự trữ. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện....

- Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, Nhà 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.

8. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500:

8.1 Thành phần bản vẽ:

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/1000- 1/2500
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/500
4	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH-04	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-05	1/500
6	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	QH-06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng - thoát nước mưa	QH-07	1/500
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước & PCCC	QH-08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	QH-09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện	QH-10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	QH-11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-12	1/500
13	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-13	1/500
14	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH-14	1/500
15	Bản đồ thiết kế đô thị	QH-15	1/500

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

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

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

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

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

Điều 2. Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Bcons 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 Địa ốc Bcons là Nhà 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 góp phần đầu tư kết nối hạ tầng chung đô thị, phát triển đô thị thành phố Dĩ An.

- 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.

- 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.

- 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 (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.

- 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, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Đông Hòa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT, PCT (KT, ĐT) UBND TP;
- Lưu: VT. *Suu*

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



Nguyễn Thanh Huy