
THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500



KHU NHÀ Ở GIA KHẢI

ĐỊA ĐIỂM: XÃ AN ĐIỀN, THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

QUI MÔ: 2,31HA

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN ĐỊA ỐC GIA KHẢI

BÌNH DƯƠNG, THÁNG 10 NĂM 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc



THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU NHÀ Ở GIA KHẢI
Địa điểm: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ BẾN CÁT

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC GIA KHẢI

NGUYỄN VĂN QUANG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG PHÚ GIA HÒA

KTS LÊ TẤN HÒA

MỤC LỤC

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU	7
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	7
II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ TÍNH CHẤT.....	8
1. Mục tiêu	8
2. Nhiệm vụ	8
3. Tính chất	9
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	9
1. Các căn cứ pháp lý chung.....	9
2. Các cơ sở pháp lý riêng của dự án.....	12
3. Các nguồn tài liệu	15
4. Các cơ sở bản đồ.....	16
PHẦN II: PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	17
I. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG.....	17
1. Phạm vi ranh giới.....	17
2. Diện tích lập quy hoạch	18
3. Chức năng lập quy hoạch	18
4. Phạm vi nghiên cứu:	18
II. SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	18
1. Về khí hậu.....	18
2. Về địa hình.....	19
3. Về thủy văn.....	19
4. Về địa chất công trình.....	19
5. Về cảnh quan thiên nhiên	19
III. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG, XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	20
1. Hiện trạng dân cư	20
2. Hiện trạng công trình.....	20
3. Hiện trạng sử dụng đất.....	21
4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội.....	21
5. Hiện trạng giao thông:	22
6. Hiện trạng nền xây dựng, hệ thống thoát nước mưa	23
7. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước	24
8. Hiện trạng điện và thông tin liên lạc	24
9. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn.....	25
IV. ĐỊNH HƯỚNG CHỨC NĂNG VÀ SỰ PHÙ HỢP THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG CẤP TRÊN.....	25
1. Sự phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040.....	25
2. Sự phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040.....	26
V. ĐÁNH GIÁ CHUNG	27
1. Thuận lợi:.....	27
2. Khó khăn:	27
3. Kiến nghị:	27

PHẦN III: XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH28

I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT28

1. Chỉ tiêu về dân số28
2. Hạ tầng xã hội.....28
3. Hạ tầng kỹ thuật.....29

II. CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH30

PHẦN IV: CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; BỐ TRÍ MẠNG LƯỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẾN RANH GIỚI LÔ ĐẤT31

I. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT31

1. Các chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu.....31
2. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể:.....31

II. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT33

1. Phân khu chức năng.....33
2. Cơ cấu sử dụng đất34
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất.....37
4. Mục đích sử dụng đất và hình thức đầu tư39
5. Quy hoạch phân lô39
6. So sánh chỉ tiêu sử dụng đất với QCVN 01:202142

III. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ MẠNG LƯỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẾN RANH GIỚI LÔ ĐẤT.....43

1. Quy hoạch giao thông.....43
2. San nền47
3. Hệ thống thoát nước mưa50
4. Hệ thống cấp nước55
5. Hệ thống thoát nước thải58
6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng61
7. Hệ thống thông tin liên lạc67
8. Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị70

IV. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT71

1. Nguyên tắc71
2. Giải pháp.....71
3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng hạ tầng và công suất cấp71

PHẦN V: XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC QUY ĐỊNH CẦN THỰC HIỆN.....73

I. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT .73

II. QUY ĐỊNH CẦN THỰC HIỆN73

PHẦN VI: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM ..74

I. CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG.....74

II. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT74

PHẦN VII: CÁC GIẢI PHÁP VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ, KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CỤ THỂ VÀ CẢNH QUAN KHU VỰC QUY HOẠCH75

I. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG KHU QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN76

1. Trục giao thông chính trong khu quy hoạch.....	76
2. Các công trình điểm nhấn:.....	77
3. Công trình nhà ở.....	77
4. Cây xanh và không gian mở.....	77
II. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	78
1. Công trình nhà ở.....	78
2. Công trình giáo dục.....	79
3. Công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.....	79
III. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG.....	79
IV. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC	80
1. Công trình nhà ở.....	80
2. Công trình giáo dục.....	80
3. Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các bảng quảng cáo gắn với công trình.....	81
V. HỆ THỐNG CÂY XANH.....	81
1. Cây xanh công viên.....	81
2. Cây xanh đường phố.....	82
3. Tiêu chuẩn cây trồng.....	84
PHẦN VIII: PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	85
I. MỞ ĐẦU	85
II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH	86
1. Mục tiêu:.....	86
2. Các vấn đề môi trường chính.....	86
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:	86
IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH	87
1. Giai đoạn thi công.....	87
2. Giai đoạn vận hành.....	91
V. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM; PHÒNG TRÁNH, GIẢM THIỂU VÀ ỨNG PHÓ, KHẮC PHỤC SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG.....	93
1. Giải pháp trong quá trình thi công, xây dựng:.....	94
2. Giải pháp trong quá trình hoạt động khu vực:.....	95
VI. CÁC GIẢI PHÁP VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CÁC YÊU CẦU VỀ AN NINH QUỐC PHÒNG	104
1. Các giải pháp phòng cháy, chữa cháy:	104
2. Các yêu cầu về an ninh, quốc phòng:	104
PHẦN IX: DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	105
I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:.....	105
II. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	105
1. Khả năng thu xếp vốn:.....	105
2. Nguồn vốn	106
3. Khả năng cấp vốn theo tiến độ:	106
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	106
PHẦN X: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	108

I. KẾT LUẬN.....	108
II. KIẾN NGHỊ.....	108
PHẦN XI: PHỤ LỤC	109
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN KÈM THEO.....	109
I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH.....	113
1. Bản vẽ quy hoạch chi tiết	113
2. Các thuyết minh, văn bản	114

PHẦN I: PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Bình Dương là một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế và đô thị hóa nhanh nhất nước ta. Với vai trò trung tâm về nhiều mặt, tiềm năng từ cơ cấu hạ tầng, giao thông đồng bộ, tỉnh Bình Dương đang trở thành tâm điểm cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đồng thời cũng kéo theo sự gia tăng số lượng dân nhập cư từ các tỉnh và vùng lân cận. Sau 20 năm tái lập tỉnh, Bình Dương từ một tỉnh với dân cư rải rác và tập trung vào sản xuất nông nghiệp, nay đã trở thành một trong những tỉnh phát triển bậc nhất cả nước với những khu đô thị quy cũ và được biệt danh là “thủ phủ công nghiệp”.

Việc Bình Dương duy trì được đà phát triển kinh tế và cải thiện điều kiện sống của người dân trong nhiều năm liền, ngay cả trong bối cảnh đại dịch, đã phần nào chứng minh cho nhà đầu tư thấy về tiềm lực của tỉnh. Những yếu tố này đã góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản tại Bình Dương khi nhu cầu ngày một tăng, song song với tiềm lực tài chính của người dân.

Đặc biệt, thị xã Bến Cát luôn là một trong những địa phương đi đầu của tỉnh Bình Dương. Tốc độ tăng trưởng kinh tế phát triển của thị xã luôn ở mức cao, đời sống người dân được nâng lên đáng kể, tạo tiền đề quan trọng cho sự phát triển sắp tới cùng với những tiềm năng và lợi thế sẵn có, trong thời gian gần đây Bến Cát tiếp tục phấn đấu để giữ vững nhịp độ tăng trưởng theo hướng ổn định và bền vững an ninh chính trị, quyết tâm xây dựng thị xã trở thành đô thị loại II.

Ngoài ra, căn cứ theo Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030, thị xã Bến Cát được định hướng trở thành đô thị loại II trong giai đoạn 2021-2025. Do đó, các chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng, đất đơn vị ở cần rà soát đảm bảo phù hợp với quy định về sử dụng đất đô thị được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD; bố trí đủ quỹ đất để phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chuẩn đô thị theo quy định về phân loại đô thị tại Nghị quyết số 1210/2016/NQ-UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Cùng với đó, để tạo tiền đề cho sự phát triển đô thị phù hợp với điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040. Quy hoạch dự án các khu nhà ở là tiền đề phát triển đô thị thuận lợi theo đúng định hướng phát triển chung của tỉnh, kết nối đồng bộ hạ tầng giữa khu dân cư và các trung tâm của phường. Trong bối cảnh đó,

việc đầu tư dự án Khu nhà ở Gia Khái thuộc xã An Điền với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất và góp phần làm đẹp cảnh quan đô thị tại xã An Điền. Đồng thời thu hút nguồn lao động về phục vụ cho các khu công nghiệp trong khu vực góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Đồng thời, dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, ngày 31/08/2022 dự án đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 1796/QĐ-UBND, theo đó việc lập quy hoạch chi tiết khu dự án trình cơ quan chức năng phê duyệt là yêu cầu bắt buộc trong thủ tục đầu tư xây dựng nhằm làm cơ sở quản lý xây dựng và lập dự án đầu tư.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ TÍNH CHẤT

1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040;
- Xây dựng khu nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định hiện hành;
- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp với Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan môi trường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, điều kiện sống, tạo môi trường sống ổn định cho người dân trong khu vực, phù hợp với quy hoạch; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo diện mạo kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại trong khu vực;
- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Đơn vị tổ chức lập quy hoạch triển khai lập dự án đầu tư và làm căn cứ pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2. Nhiệm vụ

- Xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng;
- Hình thành các cơ sở để lập dự án đầu tư;
- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu nhà ở;
- Đánh giá tình hình hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng xây dựng cũng như cập nhật

các dự án xây dựng có liên quan;

- Nghiên cứu mặt bằng quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho từng khu vực;

- Nghiên cứu, đề xuất xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các công trình trong khu quy hoạch;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về không gian, kiến trúc và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế;

- Xác định quy mô, ranh giới và dự kiến danh mục các công trình cần đầu tư xây dựng và khả năng đáp ứng các điều kiện của các công trình đó trong khu chức năng phụ trợ cho khu nhà ở.

3. Tính chất

Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và xây dựng nhà để bán cho người dân có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn thị xã Bến Cát và khu vực lân cận.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các căn cứ pháp lý chung

Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14;

Luật Đất đai 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/01/2013;

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

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;

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;

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không

gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/06/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng công trình Hạ tầng kỹ thuật;

Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

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

Nghị định số 03/VBHN-BXD ngày 24/06/2021 của Bộ Xây dựng về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện;

Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 31/05/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 31/05/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Thông tư số 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;

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021 của Chính phủ ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2010 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 11/06/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025;

Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 13/07/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thị xã Bến Cát đến năm 2025;

Quyết định số 2965/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 23/12/2021 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025.

Quyết định số 08/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 thị xã Bến Cát.

Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 05/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình

Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Bến Cát.

Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040.

Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh, bổ sung công trình, dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Bến Cát.

Văn bản số 527/QLĐT ngày 26/9/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc tham mưu UBND thị xã có ý kiến góp ý đối với dự thảo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương năm 2022.

2. Các cơ sở pháp lý riêng của dự án

Quyết định 3858/UBND-KT ngày 09/08/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (Khu nhà ở Gia Khái) tại xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 31/08/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Văn bản số 3991/SXD-QHKT ngày 03/10/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 3466/UBND-KT ngày 21/9/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc lấy ý kiến thống nhất đối với việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Báo cáo số 73/KQTĐ-QLĐT ngày 16/9/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Văn bản số 3298/SXD-QHKT ngày 18/08/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 2733/UBND-KT ngày 02/08/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc lấy ý kiến thống nhất đối với việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 157/CNKLH-PKD ngày 23/6/2022 của Chi nhánh Cấp nước Khu liên hợp về việc phúc đáp công văn số 18-2022/GK-CV ngày 09/06/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải về việc đấu nối vào tuyến ống cấp nước D168 đường ĐH 606.

Văn bản số 320/QLĐT ngày 08/06/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Biên bản họp thẩm định ngày 26/04/2022 của Hội đồng thẩm định – Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc ý kiến thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Văn bản số 1174/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/04/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 1148/SXD-QHKT ngày 04/04/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý cho hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 980/SGTVT-QLCL ngày 01/04/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 1048/CCBVMT-TĐ ngày 01/04/2022 của Chi cục bảo vệ môi trường về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 704/SCT-VP ngày 30/03/2022 của Sở Công thương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 878/SKHĐT-KTN ngày 29/03/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc có ý kiến theo đề nghị của phòng QLĐT-thị xã Bến Cát đối với quy hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải.

Văn bản số 163/STTTT-BCVT ngày 25/03/2022 của Sở Thông tin và Truyền thông về việc góp ý cho đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 1303/PCBD-KHVT+KT ngày 23/03/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 86/UBND-KT ngày 21/03/2022 của Ủy ban nhân dân xã An Điền về việc góp ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 313/TNMT ngày 21/03/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 80/CATX-PCCC&CNCH ngày 21/3/2022 của Công an thị xã Bến Cát về việc góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản 169/PGDĐT-XDTSC ngày 17/3/2022 của Phòng Giáo dục và Đào tạo về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 127/QLĐT ngày 14/03/2022 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Bến Cát về việc lấy ý kiến góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khải, Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

Văn bản số 2322/UBND-KT ngày 29/06/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc có ý kiến về khả năng đấu nối giao thông, thoát nước mưa, nước thải và kết nối hạ tầng xã hội xung quanh dự án Khu nhà ở Gia Khải.

Văn bản số 2601/STNMT-CCBVMT ngày 12/07/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến về đánh giá sơ bộ tác động môi trường dự án Khu nhà ở Gia Khải của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải.

Văn bản số 936/UBND-KT ngày 25/03/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận cho công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải được đấu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở Gia Khải vào đường ĐH 606.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2020-HĐCN ngày 19/08/2020

giữa bà Đỗ Thị Bé và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải về việc hai bên đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 461, tờ bản đồ số 19, với tổng diện tích là 23.106,8m²; mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 593020.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 593020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/05/2020 cho bà Đỗ Thị Bé. Thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19. Tổng diện tích sử dụng: 23.106,8m². Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

3. Các nguồn tài liệu

Tiêu chuẩn TCN 9411:2012 Nhà ở liên kế-Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 3907:2011 Trường mầm non-Yêu cầu thiết kế;

Quy chuẩn QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng, ban hành theo Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ xây dựng

Quy chuẩn “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng” ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn “QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”;

Quy chuẩn “QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về an toàn cháy cho nhà và công trình” ban hành theo Thông tư số 02/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Quyết định 28/2019/QĐ-UBND ngày 3/2/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết Định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Các quy hoạch ngành: Giao thông-Vận tải; Văn hóa-Thông tin; Giáo dục-Đào tạo; Y tế; Bru chính-Viễn thông, ...

Các quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các qui chuẩn quy phạm khác có liên quan.

Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về phân loại đô thị.

Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh, bổ sung công trình, dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Bến Cát.

Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Quyết định số 1450/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát ngày 15/07/2022 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040.

Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 05/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Bến Cát.

Quyết định số 08/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 05/01/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Bến Cát.

Quyết định số 2965/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 23/12/2021 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2025.

Văn bản số 527/QLĐT ngày 26/9/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc tham mưu UBND thị xã có ý kiến góp ý đối với dự thảo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương năm 2022.

4. Các cơ sở bản đồ

Hồ sơ Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 phê duyệt tại Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã An Điền đến năm 2040 phê duyệt tại quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát.

Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2020, hệ tọa độ VN2000, tờ số 19 (232559-2) ngày 24/11/2020.

Bản đồ hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch;

Các bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu đất quy hoạch.

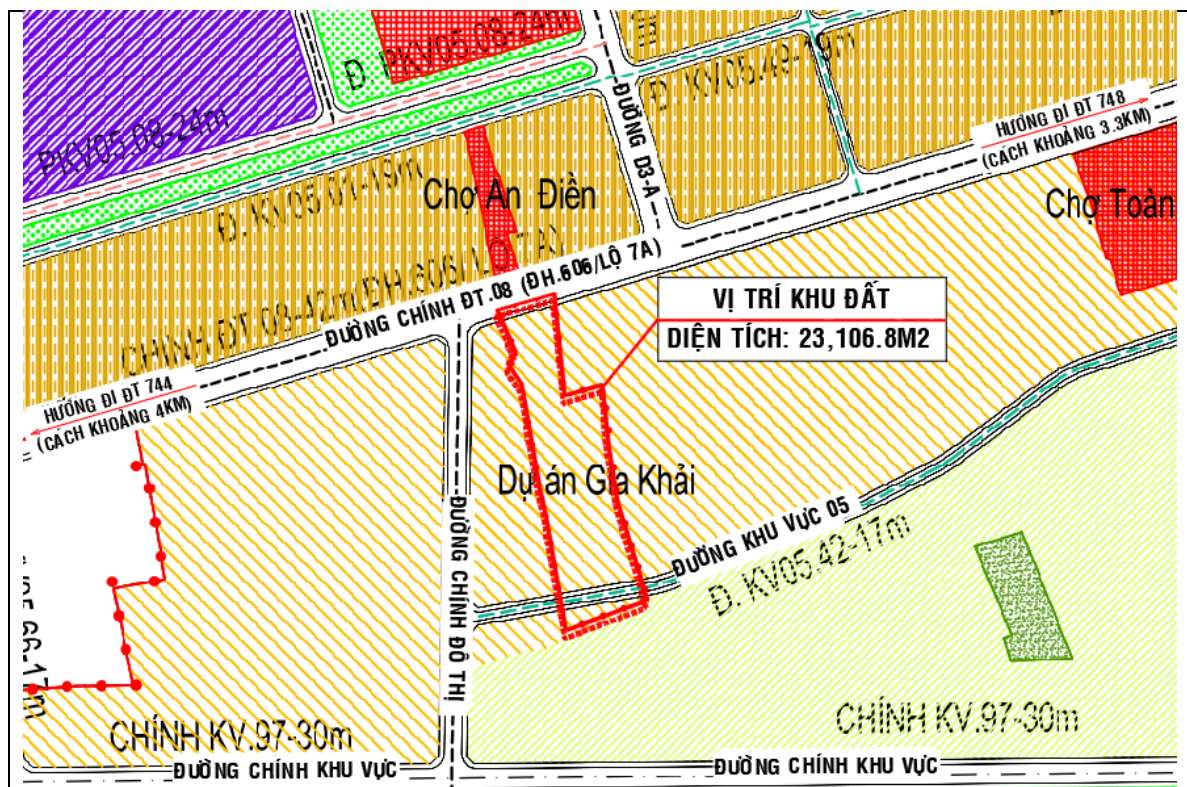
PHẦN II: PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

I. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG

1. Phạm vi ranh giới



Hình 1: Vị trí khu đất thực hiện dự án trên nền Google Maps



Hình 2: Vị trí khu đất thực hiện dự án trong bản đồ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

Tứ cận của khu đất:

- Phía Bắc : giáp đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A);
- Phía Nam : giáp đất dân;
- Phía Đông : giáp đất dân;
- Phía Tây : giáp đất dân.

2. Diện tích lập quy hoạch

Tổng diện tích khu đất quy hoạch là: 23.106,8m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 22.812,5m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 286,9m². Diện tích đất đường Chính ĐT.08 (ĐH606/Lộ 7A) - theo QHPK là 7,4m². *(Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2020, hệ tọa độ VN2000, tờ số 19 (232559-2) ngày 24/11/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương).*

3. Chức năng lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch dự kiến các khu chức năng như sau:

- Đất ở;
- Đất giáo dục (trường mầm non);
- Đất cây xanh.
- Đất hạ tầng kỹ thuật (đất hành lang kỹ thuật sau nhà, đất trạm xử lý nước thải, đất trạm điện, trụ ăng ten);
- Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT).
- Đất giao thông.
- Đất hành lang an toàn đường bộ.

4. Phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi nghiên cứu bao gồm ranh giới trong khu vực quy hoạch. Đồng thời với các khu vực lân cận có tác động trực tiếp đến khu vực quy hoạch như các khu dân cư hiện hữu tập trung trong phạm vi khu vực lập quy hoạch cũng như ảnh hưởng đến trục đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A).

II. SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Về khí hậu

Khu vực xây dựng nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, trong năm có một mùa khô và một mùa mưa tương phản sâu sắc. Mùa mưa bắt đầu từ

tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- Nhiệt độ trung bình năm: 26°C-27°C.
- Nhiệt độ cao nhất: 39,3°C.
- Nhiệt độ thấp nhất: 16°C.
- Lượng mưa trung bình là: 1.800-2.000mm.
- Độ ẩm tương đối trung bình: 76-80%.
- Tốc độ gió trung bình: khoảng 0,5 m/s.
- Hướng gió chính là Tây Nam, tháng 10, 11, 12 chuyển hướng gió Bắc và Đông Bắc.

- Số giờ nắng: 2.443 giờ /năm.
 - Bức xạ nhiệt không lớn lắm: khoảng 3400 kcal/h.
- (Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương năm 2020)

2. Về địa hình

Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc trung bình khoảng 0,20%.

Cao độ trung bình thấp nhất khoảng 23,62m.

Cao độ trung bình cao nhất khoảng 24,55m.

Hướng dốc tự nhiên khu đất theo hướng từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam khu đất.

3. Về thủy văn

Khu đất nằm trong vùng không bị ảnh hưởng triều cường hay lũ lụt. Vào mùa mưa nước mặt chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên và một phần tự thấm.

4. Về địa chất công trình

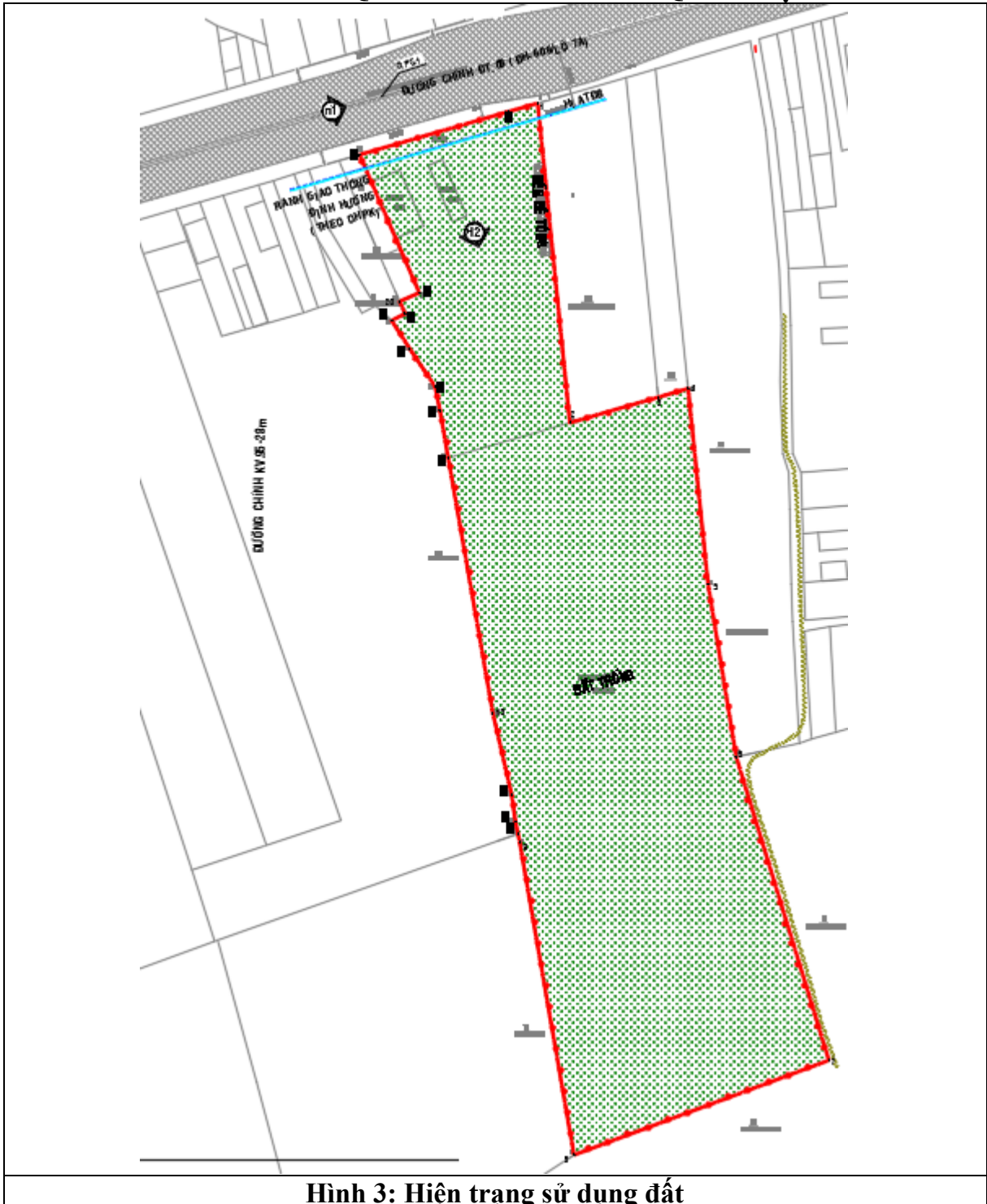
Khu vực chưa có tài liệu khảo sát địa chất công trình. Tuy nhiên theo các số liệu lấy từ các công trình khu vực lân cận thì nền đất khu vực có cường độ chịu lực trung bình. Trong giai đoạn thiết kế cơ sở công trình sẽ tiến hành khoan thăm dò địa chất công trình để chọn giải pháp kết cấu phù hợp nhằm đảm bảo tính bền vững và kinh tế.

5. Về cảnh quan thiên nhiên

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng quy hoạch kiến trúc, cảnh quan đặc biệt với hệ thống đường giao thông chính như đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A). Do đó, trong đồ án quy hoạch cần lưu ý về tầm nhìn, điểm nhìn, tiểu cảnh, các vườn hoa, vườn

dạo,... phải được tổ chức hợp lý, đẹp mắt kết hợp với các công trình tạo nên một tổng thể hoàn chỉnh.

III. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG, XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH



Hình 3: Hiện trạng sử dụng đất

1. Hiện trạng dân cư

Hiện trạng trong khu đất không có các hộ dân sinh sống.

2. Hiện trạng công trình

Hiện trạng khu đất là đất trống, không có các công trình kiến trúc xây dựng.

3. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng là đất trống.

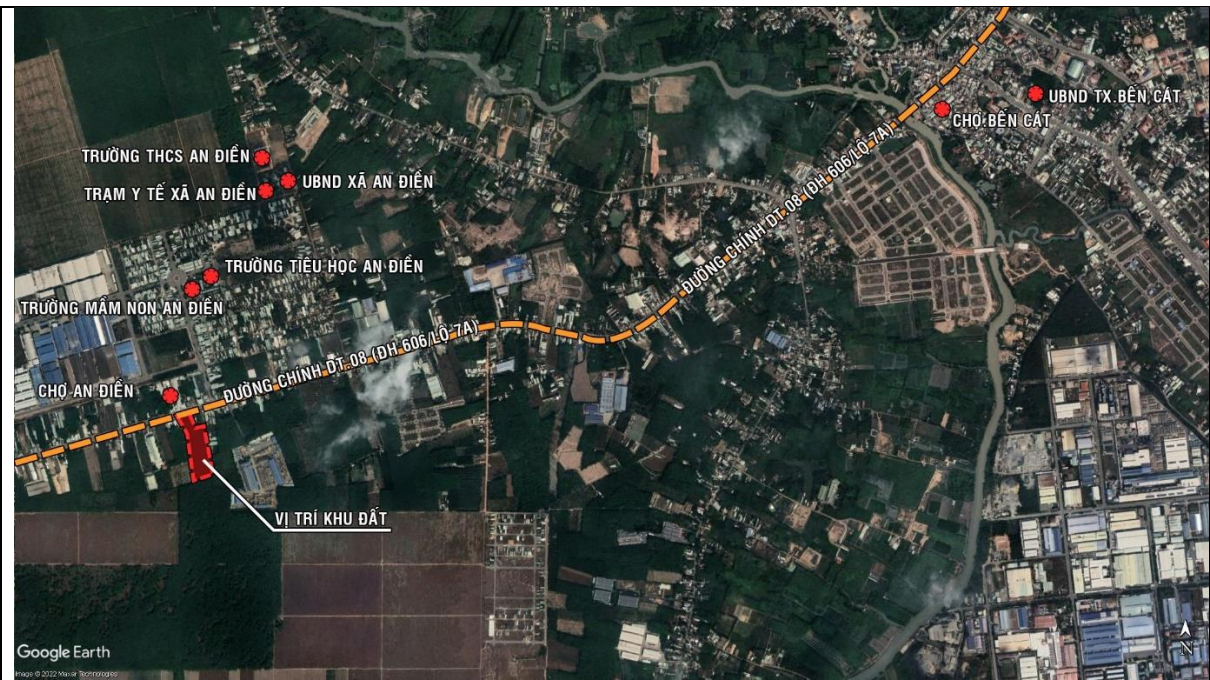


Hình 4: Hiện trạng bên trong khu đất dự án

4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

Hạ tầng xã hội: Khu đất lập quy hoạch tiệm cận các công trình hạ tầng xã hội như trường học, chợ ... với bán kính phục vụ như sau:

- Cách chợ An Điền khoảng 350m;
- Cách chợ Bến Cát khoảng 4.800m;
- Cách trạm y tế xã An Điền khoảng 3.900m;
- Cách Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát khoảng 5.000m;
- Cách Ủy ban nhân dân xã An Điền khoảng 1.800m;
- Cách trường mầm non An Điền khoảng 750m;
- Cách trường tiểu học An Tây khoảng 4.200m;
- Cách trường tiểu học An Điền khoảng 2.300m;
- Cách trường trung học cơ sở An Điền khoảng 3.100m;



Hình 5: Hiện trạng hạ tầng xã hội

5. Hiện trạng giao thông:

5.1. Giao thông đối ngoại

Phía Bắc giáp đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) nhựa lộ giới khoảng 42m (theo QHPK), đây là tuyến đường chính tạo điều kiện cho việc kết nối giao thông và đấu nối hạ tầng trong khu.



Hình 6: Hiện trạng tuyến đường nhựa ĐT.08 (ĐH-606/(Lộ 7A))

5.2. Giao thông đối nội:

Hiện trạng trong khu không có các tuyến đường giao thông.



Hình 7: Hiện trạng bên trong khu đất dự án

6. Hiện trạng nền xây dựng, hệ thống thoát nước mưa

Nền xây dựng: Khu đất có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc tự nhiên khu đất theo hướng từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam khu đất.

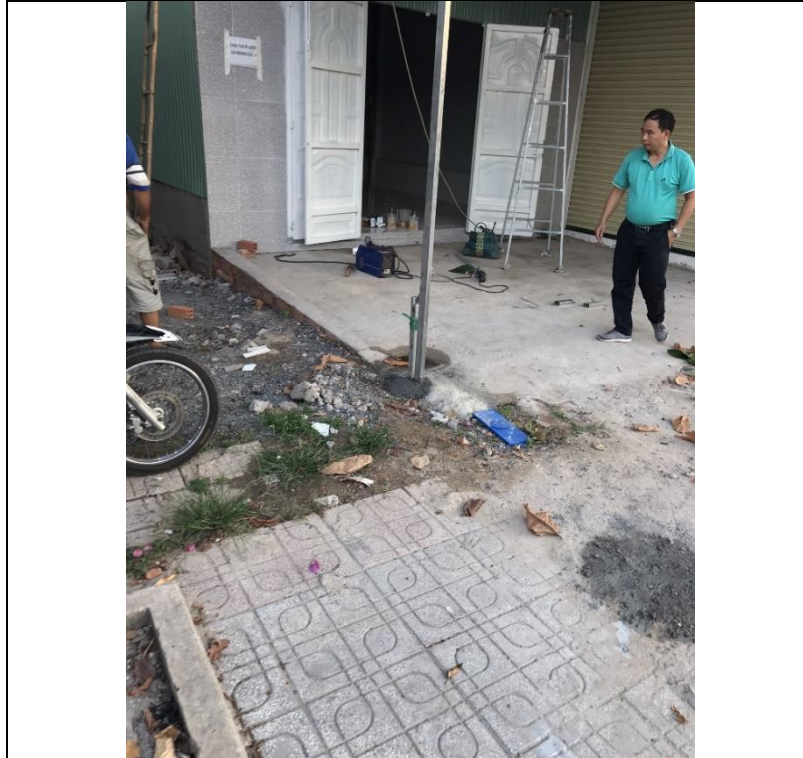
Thoát nước mưa: Hiện trạng bên trong dự án chưa có hệ thống thoát nước mưa, chủ yếu thoát nước mặt theo địa hình tự nhiên.



**Hình 8: Hiện trạng cống thoát nước trên đường
Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A)**

7. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước

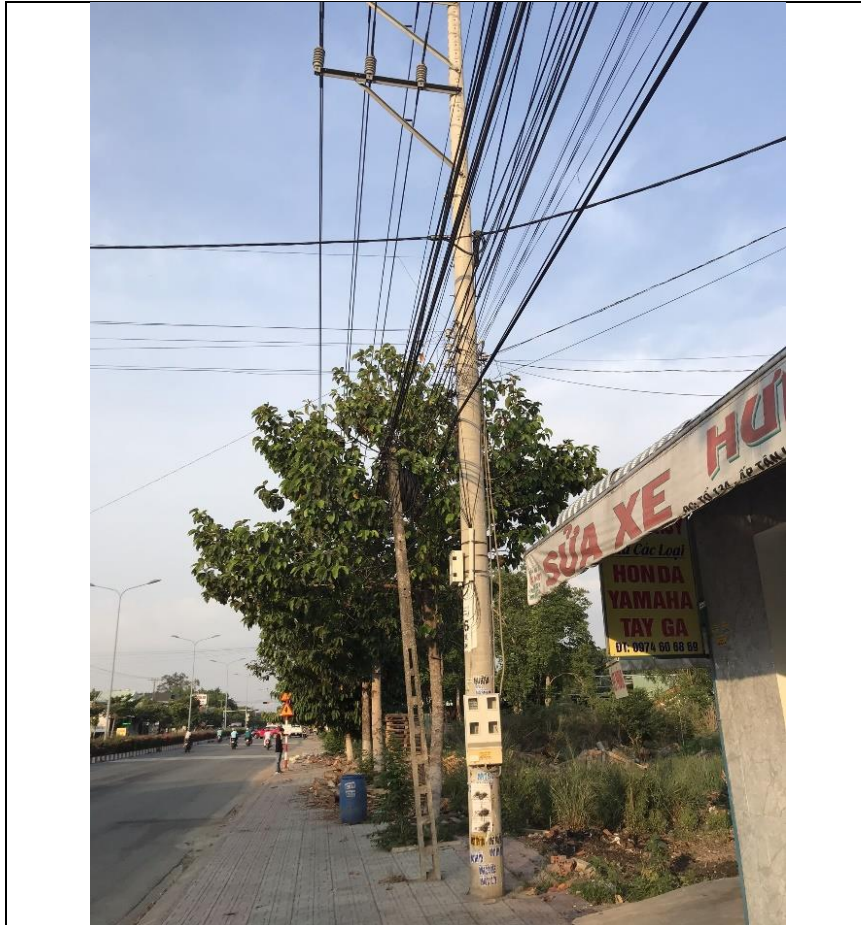
Hiện trạng trong khu đất chưa có hệ thống cấp nước, trên đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) đã có tuyến ống cấp nước D168mm hiện hữu do Chi nhánh cấp nước Khu Liên Hợp quản lý.



Hình 9: Hiện trạng đồng hồ nước trên đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A)

8. Hiện trạng điện và thông tin liên lạc

Hiện trạng trên đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) tiếp giáp phía Bắc của khu nhà ở Gia Khải đã có hệ thống thông tin liên lạc, chiếu sáng, đường điện trung thế 22kV đi nổi trên các trụ BTCT, được cấp nguồn từ trạm biến áp An Tây 110/22kV với công suất trạm 1x63 MVA. Nguồn cấp điện cho dự án dự kiến đầu nối từ tuyến điện trung thế hiện hữu này (đầu nối phía Bắc dự án).



**Hình 10: Hiện trạng trụ điện trung thế trên đường
Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A)**

9. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn

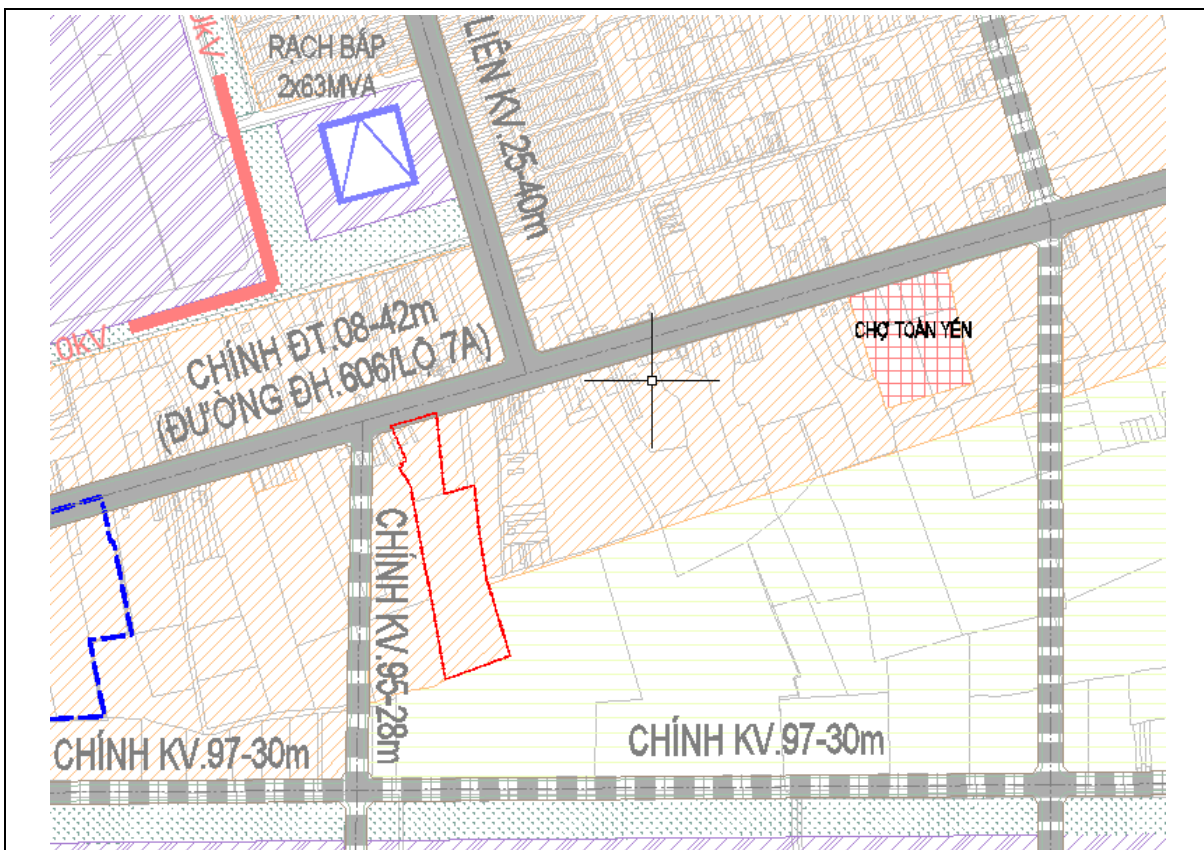
Hiện trạng trong khu đất chưa có hệ thống thu gom nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn.

IV. ĐỊNH HƯỚNG CHỨC NĂNG VÀ SỰ PHÙ HỢP THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG CẤP TRÊN.

1. Sự phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040.

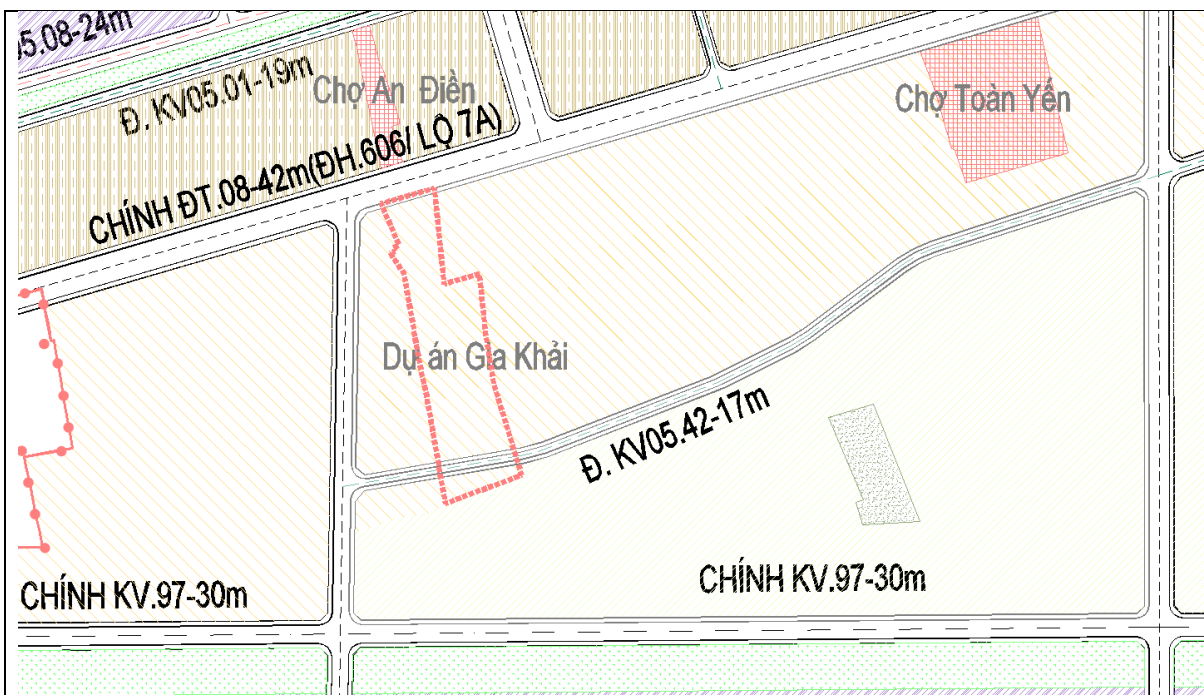
Căn cứ đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040, vị trí khu đất quy hoạch gồm các chức năng sau:

- Quy hoạch sử dụng đất: đất ở và đất giao thông.
- Quy hoạch giao thông: Theo quy hoạch, tiếp giáp ở phía Bắc của dự án là đường Chính ĐT.08 (Đường ĐH.606/Lộ 7A) với lộ giới là 42m.



Hình 11: Vị trí khu đất trích từ Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040

2. Sự phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040



Hình 12: Vị trí khu đất trích từ Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040

- Căn cứ Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã An Điền đến năm 2040, khu đất quy hoạch định

hướng gồm các chức năng sau:

- Quy hoạch sử dụng đất: đất ở và đất giao thông.
- Quy hoạch giao thông: Theo quy hoạch, tiếp giáp ở phía Bắc của dự án là đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) với lộ giới là 42m và một phần đất phía Nam thuộc đường KV05.42 (QHPK) với lộ giới là 17m.

V. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Thuận lợi:

- Phát triển khu vực phù hợp với định hướng phát triển của thị xã Bến Cát.
- Vị trí địa lý khu đất rất thuận lợi để phát triển thành một khu ở, nằm gần các đầu mối giao thông quan trọng như đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) và các khu dân cư hiện hữu...
- Vị trí có tiềm năng về giá trị đất cũng như về cảnh quan khu vực.
- Khu vực hiện tại chủ yếu đất trống nên việc đầu tư mới là khá thuận lợi.

2. Khó khăn:

Hệ thống giao thông, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo định hướng chung chưa được đầu tư đồng bộ nên khó khăn trong việc kết nối đồng bộ với khu quy hoạch.

3. Kiến nghị:

Cần thiết lập quy hoạch để từng bước đầu tư xây dựng nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu chung mà vẫn tuân thủ đúng sự quản lý của Nhà nước, của các cấp Ban ngành liên quan, phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã An Điền. Việc đầu tư xây dựng tại khu vực nói trên đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội nói chung và có hiệu quả đầu tư cao, như:

- Tạo nên một sắc thái đô thị hiện đại, tương xứng với vị thế của khu vực trong huyện nói riêng và trong tỉnh nói chung.
- Hình thành một khu ở văn minh, hiện đại, tăng giá trị quỹ đất khu vực.
- Tái tạo, khai thác quỹ đất để sử dụng hiệu quả hơn, đáp ứng nhu cầu nhà và đất ở của người dân có nhu cầu.
- Là cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong khu vực theo đúng định hướng chung.

PHẦN III: XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

Căn cứ Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040.

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030.

Căn cứ Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 31/08/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Khu đất quy hoạch áp dụng theo tiêu chí đô thị loại II. Các chỉ tiêu áp dụng theo quy hoạch tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về phân loại đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Chỉ tiêu về dân số

1.1. Xác định theo Quy chuẩn và nhu cầu sử dụng đất:

Căn cứ chỉ tiêu đất đơn vị ở 15-28m²/người (QCVN 01:2021/BXD, bảng 2.1-đô thị loại I-II) với diện tích hữu dụng 2,28ha. Dự kiến đất ở chiếm tỉ lệ khoảng 45-55% tương ứng 1,03-1,26ha thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng 367-837 người.

1.2. Quy mô dân số chọn:

Cân đối dân số theo các chỉ tiêu cùng với phương pháp tính toán theo tỷ lệ đất dự kiến của khu vực có quy mô dân số khoảng 576 người.

2. Hạ tầng xã hội

- Để nâng cao và phục vụ nhu cầu về hạ tầng xã hội, dự án bố trí một quỹ đất giáo dục (trường mầm non) đồng thời kết hợp với các khu đất cây xanh, ... đảm bảo chỉ tiêu của một khu nhà ở trong khu vực lập quy hoạch.

- Ngoài ra, để đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về hạ tầng xã hội khác, dự án khu nhà ở sẽ sử dụng chung hệ thống hạ tầng xã hội hiện hữu thuộc xã An Điền.

3. Hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch căn cứ theo các quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Giao thông:

- + Diện tích đất giao thông trên dân số: $\geq 12\text{m}^2/\text{người}$;
- + Tỷ lệ đất giao thông: 30-40%.

- Cấp nước: Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch: 100%.

- + Cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm.
- + Trường mầm non: ≥ 100 lít/cháu/ngày đêm.
- + Tưới cây: ≥ 4 lít/ m^2 /ngày đêm; rửa đường: $\geq 0,5$ lít/ m^2 /ngày đêm.

- Thoát nước mưa

- + Mật độ đường công thoát nước mưa chính: ≥ 4 km/ km^2 .

- Thoát nước thải sinh hoạt: Bố trí trạm xử lý tập trung trong dự án. Tỷ lệ nước thải sinh hoạt được xử lý: 100%.

- Cấp điện:

- + Đất ở: 4-5kW/hộ.
- + Đất giáo dục: 1 kW/cháu.
- + Cây xanh, công viên: 2W/ m^2
- + Chiếu sáng đường phố: 2W/ m^2 .
- + Khu xử lý nước thải: 25kW/khu.

- Chiếu sáng: Chiếu sáng cho đường phố chính: 100%;

- Thông tin liên lạc:

- + Đất khu nhà liên kế, nhà liên kế thương mại: 1 thuê bao/hộ.
- + Đất giáo dục: 5 thuê bao/ khu.
- + Trạm xử lý nước thải: 2 thuê bao/khu.

- Chất thải rắn:

- + Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: 1,0 kg/người/ngày đêm;
- + Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

- Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: ngầm hóa 100% toàn bộ hệ thống hạ tầng trong ranh quy hoạch.

II. CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

Theo định hướng phân vùng phát triển xã An Điền, khu nhà ở Gia Khải là vùng có kiến trúc cảnh quan được kiểm soát chặt chẽ. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc đặc trưng, tiêu biểu cho sắc thái kiến trúc địa phương, kiến trúc nhà ở mang sắc thái khu vực, là khu vực không gian kiến trúc quan trọng cần được quan tâm đầu tư. Trên cơ sở định hướng chung đó, tổ chức các khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan khu nhà ở cần đảm bảo:

- Bố trí các không gian chức năng hợp lý, phù hợp với thực trạng khu đất cũng như quá trình đầu tư sau này.
- Tổ chức mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện, liên tục trong toàn khu. Giao thông chính khu vực tạo điểm nhấn và các trục giao thông nội bộ mềm mại theo địa hình, tôn tạo cảnh quan, hiện trạng hiện có tạo môi trường vi khí hậu.
- Tổ chức không gian kiến trúc hoàn toàn phù hợp với khoảng lùi các công trình theo Quy chuẩn, đảm bảo không cản trở tầm nhìn, thông thoáng cho đô thị.

PHẦN IV: CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; BỐ TRÍ MẠNG LƯỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẾN RANH GIỚI LÔ ĐẤT

I. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu

- Mật độ xây dựng (brut-tô): $\leq 60,00\%$.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,8$ lần
- Tầng hầm: không sử dụng.
- Khoảng lùi xây dựng: theo QCVN 01:2021/BXD, Bảng 2.7 về khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7).

Bảng 1. Bảng 2.7 trong QCVN 01-2021/BXD-Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19÷<22	22÷<28	≥28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

2. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể:

a. Đất ở:

Nhà ở thương mại:

- Loại nhà: Dạng liên kế
- Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$ (theo QCVN 01:2021/BXD)
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$ lần
- Tầng cao: ≤ 03 tầng.
- Chiều cao: $\leq 16m$.
- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

Nhà ở xã hội:

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/04/2021 về sửa đổi một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Tại điều 1, khoản 4 về sửa đổi bổ sung điều 5, mục 2 quy định: “*Trường hợp dự án đầu tư*

xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có qui mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha 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 đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.

- Khu nhà ở Gia Khái diện tích 2,31ha, thuộc đô thị loại III (đang định hướng trở thành đô thị loại II). Áp dụng điều 1, khoản 4 về sửa đổi bổ sung điều 5, nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/04/2021 về nhà ở xã hội, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái 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.

Bảng 1. Bảng 2.8 trong QCVN 01-2021/BXD: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần						

b. Đất giáo dục

- Chức năng: trường mầm non

- Chỉ tiêu: theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: 50 học sinh/1.000 người và 12m²/học sinh.

- Tầng cao: ≤ 03 tầng
- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,2 lần.

c. Đất cây xanh

- Chỉ tiêu: ≥ 1,0m²/người (nhóm nhà ở áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

- Mật độ xây dựng cây xanh công viên, cây xanh nội bộ: ≤ 5%.
- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05.

d. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Hành lang kỹ thuật sau nhà: ≥ 1,2m đối với mặt sau một dãy nhà và 2,0m đối với mặt sau hai dãy nhà.

- Trạm xử lý nước thải: mật độ xây dựng ≤ 80%; tầng cao xây dựng: 1 tầng

- Trạm điện, trụ ăng ten, cây xanh cách ly (trạm XLNT): theo quy định.

e. Đất hành lang an toàn đường bộ

- Xác định theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 24-2020, hệ tọa độ VN2000, tờ số 19 (232559-2) ngày 24/11/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương.

II. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

1. Phân khu chức năng

- Khu đất quy hoạch tiếp giáp với đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) phía Bắc có lộ giới 32m dẫn ra đường ĐT 748 cách khu đất khoảng 3,3km về phía Đông, dẫn ra đường ĐT 744 cách khu đất khoảng 4km về phía Tây. Ngoài ra, theo Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) xã An Điền đến năm 2040, băng qua phía Nam khu đất là tuyến đường KV05.42 (QHPK) với lộ giới 17m. Đây là các tuyến đường giao thông đối ngoại chính tiếp giáp khu đất tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức không gian, kiến trúc và kết nối hệ thống giao thông chính đồng bộ trong khu quy hoạch.

- Hệ thống giao thông chính trong khu đất được đầu nối trực tiếp vào đường Chính ĐT.08 (ĐH.606/Lộ 7A) theo tuyến đường trục chính D1 có lộ giới 13m. Đối với tuyến đường KV05.42 (QHPK) băng ngang khu đất về phía Nam có diện tích khoảng 1.437,4m², chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường này theo đúng lộ giới và đảm bảo đồng bộ với Quy hoạch phân khu xã An Điền và kết nối với các tuyến đường D1, D2 tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh và cam kết bàn giao lại cho địa phương.

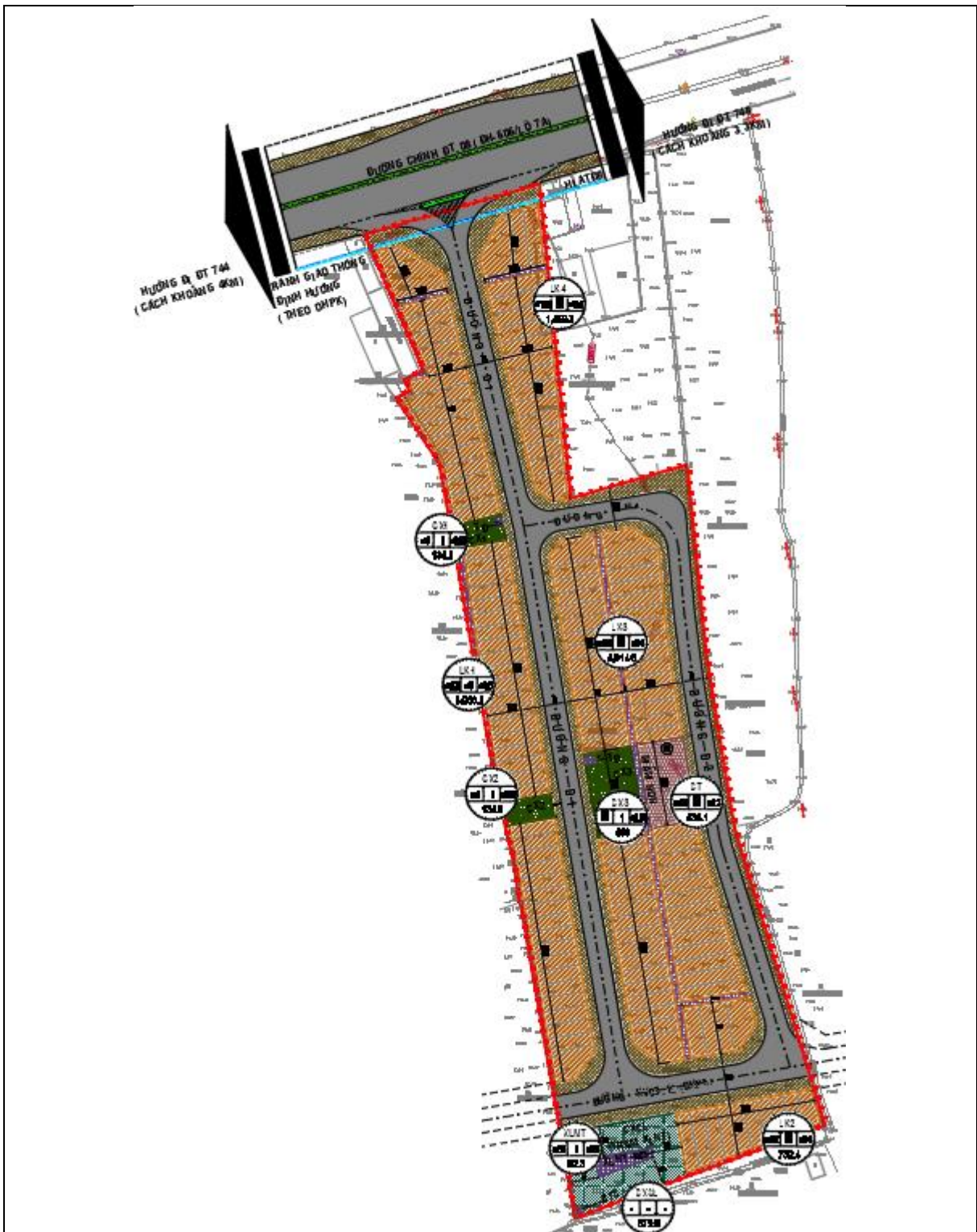
- Bố trí hệ thống giao thông nội bộ lộ giới 12m, 13m, 16m đảm bảo thông thoáng lưu thông, khai thác tối đa yếu tố mặt tiền của từng công trình, tạo sự khang trang thu hút người dân.

- Các lô đất số 1, 2 thuộc LK1 và lô 1, 2, 3 thuộc LK4 sẽ bố trí là các lô phố nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ (thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất ở). Các lô phố này có diện tích và vị trí phù hợp để kết hợp ở và kinh doanh và tầng trệt của mỗi căn dùng cho đầu tư kinh doanh thương mại dịch vụ, các cửa hàng tiện ích...phục vụ cho nhu cầu người dân trong dự án và khu vực.

- Công trình trường mầm non và công viên cây xanh bố trí tại trung tâm dự án tiếp giáp đường D1, D2 thuận tiện cho các em tham gia sinh hoạt ngoài trời đồng thời tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị. Công viên cây xanh được trồng cây xanh, lắp đặt các dụng

cụ thể phục vụ cư dân đồng thời là nơi tập trung người và phương tiện chữa cháy khi có sự cố.

- Với các chức năng và cơ cấu như trên, khu vực nghiên cứu được thiết kế như sau:



Hình 13: Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

2. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng 2. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu
BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

Stt	Loại đất	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số SĐĐ (lần)	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)				
I	Đất ở (kinh doanh)	11.185,1	144,0	576,0	19,42				49,03%
	Nhà ở liên kế thương mại	11.185,1	144,0	576,0		≤ 3,5	≤ 100%	≤ 3	
II	Công trình giáo dục (trường mầm non - kinh doanh)	434,1			0,75	≤ 1,2	≤ 40%	≤ 3	1,90%
III	Đất cây xanh (cây xanh tập trung-không kinh doanh)	707,3			1,23	≤ 0,05	≤ 5%	1	3,10%
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kinh doanh)	1.176,7			2,04				5,16%
4.1	Đất hành lang kỹ thuật	1.059,4							
4.2	Đất trạm xử lý nước thải	92,3				≤ 0,8	≤ 80%	1	
4.3	Đất trạm điện	21,0							
4.4	Đất trụ ăng ten	4,0							
V	Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT) (không kinh doanh)	879,8			1,53				3,86%
VI	Đất giao thông (không kinh doanh)	8.429,5			14,64				36,95%
A	TỔNG ĐẤT HỮU DỤNG (I+II+III+IV+V+VI)	22.812,5			39,61				100,00%
B	TỔNG ĐẤT NGOÀI HỮU DỤNG (1+2)	294,3							
-	Đất thuộc hành lang an toàn đường bộ (không kinh doanh)	286,9							
-	Đất đường chính ĐT.08 (ĐH606/Lộ 7A) - theo QHPK	7,4							
	TỔNG ĐẤT QUY HOẠCH	23.106,8							

2.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 11.185,1m² chiếm tỉ lệ 49,03%, đạt chỉ tiêu 19,42m²/người.

Loại hình nhà ở là nhà liên kế, tổng số căn khoảng 144 căn, qui mô dân số 576 người.

Hình thức đầu tư là xây dựng nhà ở để chuyển nhượng cho người dân có nhu cầu.

Bảng 3. Bảng thống kê đất ở

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở								
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Hệ số SĐĐ (lần)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Tầng cao XD (tầng)
I	Đất ở (kinh doanh)							
1	Nhà ở thương mại							
1.1	LK1	4.068,4	54	216	≤ 3,5	≤ 100%	14.239,4	≤ 3
1.2	LK2	732,4	10	40	≤ 3,5	≤ 100%	2.563,4	≤ 3
1.3	LK3	4.914,6	63	252	≤ 3,5	≤ 100%	17.201,1	≤ 3
1.4	LK4	1.469,7	17	68	≤ 3,5	≤ 100%	5.144,0	≤ 3
II	TỔNG	11.185,1	144	576,0			39.147,9	

2.2. Đất giáo dục:

Có tổng diện tích 434,1m², được bố trí ở vị trí phía tại trung tâm dự án tiếp giáp đường D2 đảm bảo về quy mô, chỉ tiêu (theo QCVN 01:2021/BXD yêu cầu: 50 học sinh/1000 người và 12m²/học sinh thì diện tích đất bố trí công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được: $576 \text{ người} \times 50/1000 \times 12 = 29 \text{hs} \times 12 \text{m}^2 = 345,6 \text{m}^2$) và bán kính phục vụ không quá 500m cho nhu cầu giáo dục và đào tạo trong khu đất lập quy hoạch.

Bảng 4. Bảng thống kê công trình giáo dục
BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC

KH	Công trình	Diện tích (m ²)	Tầng cao XD (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)	Qui mô phục vụ học sinh
CT	Trường mầm non	434,1	≤ 3	≤ 16,0	≤ 40%	≤ 1,2	36 em
TỔNG ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC		434,1					

Bảng 5. Bảng so sánh đất trường học so với quy chuẩn QCVN 01:2021

BẢNG SO SÁNH ĐẤT TRƯỜNG HỌC SO VỚI QUI CHUẨN-576 người							
Stt	Công trình	Chỉ tiêu	Số chỗ	Diện tích theo qui chuẩn	Diện tích thiết kế	Chênh lệch	Ghi chú
1	Trường mầm non	50 chỗ/1000 người	29	345,6	434,1	89	Đạt chỉ tiêu

2.3. Đất cây xanh:

Có tổng diện tích là 707,3m², được bố trí ba khu cây xanh dạng tập trung trên tổng thể toàn khu nhằm tạo mảng xanh công viên vườn hoa và các tiện ích công cộng cho dự án. Tại đây các khu đất được tổ chức trồng cây xanh, vườn hoa tạo cảnh quan, môi trường vi khí hậu cho khu vực, đảm bảo khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người dân trong khu nhà ở. Ngoài ra đất cây xanh còn được bố trí đến từng nhóm nhà ở tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận và sử dụng.

Bảng 6. Bảng thống kê đất cây xanh

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT CÂY XANH						
KH	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao XD (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Hệ số SDD (lần)
CX1	Đất cây xanh 1	134,4	1	≤ 10,0	≤ 5%	≤ 0,05
CX2	Đất cây xanh 2	134,9	1	≤ 10,0	≤ 5%	≤ 0,05
CX3	Đất cây xanh 3	438,0	1	≤ 10,0	≤ 5%	≤ 0,05
Tổng đất cây xanh		707,3				

2.4. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Có diện tích 1.176,7m², gồm đất trạm xử lý nước thải 92,3m² được bố trí ở cuối khu đất về phía Nam dự án, hành lang kỹ thuật sau nhà 1.059,4m² được bố trí ở mặt sau các dãy nhà, đất trạm điện 21,0m², đất trụ ăng ten 4,0m² là phần đất dành cho xây dựng các trạm điện và trụ ăng ten trong dự án. Các công trình như tủ cáp viễn thông, trạm biến áp đặt tại khu đất kỹ thuật trong công viên hoặc trên vỉa hè. Trạm xử lý nước thải

của dự án được xử lý bằng phương pháp sinh học được xây dựng khép kín có nắp thăm thuận tiện cho công tác vận hành, kiểm tra và có hệ thống thu gom và xử lý mùi, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường $\geq 10\text{m}$ (trồng cây xanh $\geq 10\text{m}$), tuân thủ đúng theo quy định của QCVN: 01-2021/BXD (bảng 2.22).

Bảng 7. Bảng thống kê diện tích đất kỹ thuật
BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT

KH	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao XD (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
HLKT	Đất hành lang kỹ thuật	1.059,4				
XLNT	Đất trạm xử lý nước thải	92,3	1	$\leq 4,0$	$\leq 80\%$	$\leq 0,8$
TĐ	Đất trạm điện	21,0				
BTS	Đất trụ ăng ten	4,0				
Tổng đất hạ tầng kỹ thuật		1.176,7				

2.5. Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)

Diện tích đất cây xanh cách ly (trạm XLNT) 879,8m², chiếm tỉ lệ 3,86%, là phần diện tích đất trồng cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải trong khoảng cách an toàn về môi trường $\geq 10\text{m}$.

Bảng 8. Bảng thống kê diện tích đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY (TRẠM XLNT)						
KH	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tầng cao XD (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
CXCL	Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)	879,8				
Tổng đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)		879,8				

2.6. Đất giao thông

Có diện tích 8.429,5m² là hệ thống di chuyển, đi lại của mọi người dưới mọi hình thức được thiết kế theo dạng ô cờ đảm bảo lưu lượng giao thông và tiếp cận công trình được thông suốt và dễ dàng.

Bảng 9. Bảng thống kê khối lượng giao thông

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG			
Stt	Hạng mục	Đvt (m ²)	Khối lượng
1	Diện tích lòng đường	m ²	4.559,2
2	Diện tích vỉa hè	m ²	3.870,3
3	TỔNG		8.429,5

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất...) được quy định phù hợp với từng khu chức năng và đúng với tiêu chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

3.1. Các chỉ tiêu toàn khu:

- Mật độ xây dựng toàn khu: $\leq 49,22\%$

- Mật độ xây dựng từng lô (net-tô): Áp dụng **Bảng 11**
- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,47$ lần
- Tầng hầm: không sử dụng

3.2. Đất ở: Nhà ở liên kế thương mại

- Chỉ tiêu: 19,42m² đất ở/người.
- Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$ (theo QCVN 01:2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,5$ lần.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng.
- Chiều cao xây dựng: ≤ 16 m.
- Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.
- Khoảng lùi:

+ Mặt trước nhà: 0m

+ Mặt sau nhà: đối với các lô 32, 33, 34, 35 thuộc liên kế 3 lùi sau 2m và riêng lô 32 lùi mặt bên 1m. Đối với các lô còn lại thuộc liên kế 3 (LK3) lùi sau 1m và lô số 1, 2 thuộc liên kế 1 (LK1), lô số 1 đến 3 thuộc liên kế 4 (LK4) lùi sau 2m, các mặt còn lại xây sát ranh; các dãy liên kế còn lại xây sát ranh, không có khoảng lùi.

3.3. Đất giáo dục:

Công trình giáo dục là trường mầm non diện tích 434,1m². Qui mô phục vụ 36 em.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng.
- Tầng hầm : không xây dựng tầng hầm.
- Chiều cao xây dựng: ≤ 16 m.
- Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 1,2$ lần.
- Khoảng lùi: Lùi 3m đối với mặt tiếp giáp đường D2, các mặt còn lại được xây sát ranh.

3.4. Đất cây xanh:

Diện tích đất cây xanh là 707,3m² chiếm tỉ lệ 3,10%, đạt chỉ tiêu 1,23m²/người là đất cây xanh công viên.

- Mật độ xây dựng cây xanh công viên, cây xanh nội bộ: $\leq 5\%$.
- Chiều cao xây dựng 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất $\leq 0,05$.

3.5. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Diện tích 2.056,5m², chiếm tỉ lệ khoảng 9,01%.

- Mật độ xây dựng trạm xử lý nước thải: ≤ 80%;
- Tầng cao xây dựng trạm xử lý nước thải: 1 tầng.

3.6. Đất giao thông:

- Chỉ tiêu: 14,64m²/người.

❖ Ghi chú: Khoảng lùi xây dựng cụ thể xem bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

4. Mục đích sử dụng đất và hình thức đầu tư

4.1. Mục đích sử dụng đất:

- Đất không kinh doanh: đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.
- Đất kinh doanh (cấp CNQSDĐ): đất ở và đất giáo dục.

4.2. Hình thức đầu tư :

- Đất ở, giao thông, đất cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật: do đơn vị tổ chức lập quy hoạch đầu tư.
- Đất giáo dục: do đơn vị tổ chức lập quy hoạch hoặc đơn vị thứ cấp đầu tư.

5. Quy hoạch phân lô

Tổng số lô đất: 144 lô gồm 4 khu nhà liền kề; quy mô dân số: 576 người (bình quân 19,42m²/người)

Các lô đất xây dựng được được thống kê cụ thể như sau:

Bảng 10. Bảng thống kê tổng mặt bằng lô đất xây dựng
BẢNG THỐNG KÊ TỔNG MẶT BẰNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG

STT	Chức năng	Kí hiệu lô	Tên lô	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)
I	Đất ở	LK		144				11.185,1	39.147,9	576
1	Nhà ở thương mại	LK1		54	100,00%		3.469,0	4.068,4	14.239,4	
			1	1	100,00%		89,1	89,1	311,9	
			2	1	78,04%		159,8	159,8	559,3	
			3	1	100,00%		80,4	80,4	281,4	
			4	1	100,00%		76,1	76,1	266,4	
			5	1	100,00%		71,8	71,8	251,3	
			6	1	100,00%		67,5	67,5	236,3	
			7	1	100,00%		63,2	63,2	221,2	
			8	1	95,70%		94,3	94,3	330,1	
			9	1	87,94%		110,3	110,3	386,1	
			10	1	89,40%		103,0	103,0	360,5	
			11	1	96,20%		93,8	93,8	328,3	

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG MẶT BẰNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG										
STT	Chức năng	Kí hiệu lô	Tên lô	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích lô (m²)	Tổng diện tích lô (m²)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m²)	Dân số (người)
2			12	1	100,00%		84,7	84,7	296,5	
			13	1	100,00%		76,2	76,2	266,7	
			14	1	100,00%		74,7	74,7	261,5	
			15	1	100,00%		75,8	75,8	265,3	
			16	1	100,00%		77,2	77,2	270,2	
			17	1	100,00%		78,4	78,4	274,4	
			18	1	100,00%		66,5	66,5	232,8	
			19	1	100,00%		66,9	66,9	234,2	
			20	1	100,00%		67,4	67,4	235,9	
			21	1	100,00%		67,8	67,8	237,3	
			22	1	100,00%		68,2	68,2	238,7	
			23	1	100,00%		68,7	68,7	240,5	
			24	1	100,00%		69,3	69,3	242,6	
			25	1	100,00%		69,8	69,8	244,3	
			26	1	100,00%		70,4	70,4	246,4	
			27	1	100,00%		71,1	71,1	248,9	
			28	1	100,00%		71,6	71,6	250,6	
			29	1	100,00%		72,1	72,1	252,4	
			30	1	100,00%		72,6	72,6	254,1	
			31	1	100,00%		73,0	73,0	255,5	
			32	1	100,00%		73,0	73,0	255,5	
			33	1	100,00%		73,0	73,0	255,5	
			34	1	100,00%		73,0	73,0	255,5	
			35	1	100,00%		72,7	72,7	254,5	
			36	1	100,00%		71,8	71,8	251,3	
			37	1	100,00%		68,9	68,9	241,2	
			38	1	100,00%		67,8	67,8	237,3	
			39	1	100,00%		66,7	66,7	233,5	
			40	1	100,00%		66,7	66,7	233,5	
			41	1	100,00%		67,3	67,3	235,6	
			42	1	100,00%		67,1	67,1	234,9	
			43	1	100,00%		66,7	66,7	233,5	
			từ 44 đến 53	10	100,00%		66,6	666,0	2.331,0	
			54	1	86,80%		116,0	116,0	406,0	
		LK2		10	100,00%		732,4	732,4	2.563,4	40
		LK2 (10 lô)	1	1	100,00%	3	88,9	88,9	311,2	
			2	1	100,00%		85,2	85,2	298,2	
			3	1	100,00%		81,4	81,4	284,9	
			4	1	100,00%		77,6	77,6	271,6	
			5	1	100,00%		73,9	73,9	258,7	
			6	1	100,00%		70,1	70,1	245,4	
			7	1	100,00%		66,3	66,3	232,1	
			8	1	100,00%		62,6	62,6	219,1	
			9	1	100,00%		60,1	60,1	210,4	
			10	1	100,00%		66,3	66,3	232,1	

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG MẶT BẰNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG										
STT	Chức năng	Kí hiệu lô	Tên lô	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)
3		LK3		63	100,00%		2.898,6	4.914,6	17.201,1	
		LK3 (63 lô)	1	1	85,70%	3	121,5	121,5	425,3	252
			từ 2 đến 30	29	100,00%		72,0	2.088,0	7.308,0	
			31	1	84,40%		128,0	128,0	448,0	
			32	1	96,50%		93,5	93,5	327,3	
			33	1	100,00%		76,5	76,5	267,8	
			34	1	100,00%		76,5	76,5	267,8	
			35	1	86,96%		115,2	115,2	403,2	
			36	1	93,30%		96,7	96,7	338,5	
			37	1	96,00%		94,0	94,0	329,0	
			38	1	98,60%		91,4	91,4	319,9	
			39	1	100,00%		88,7	88,7	310,5	
			40	1	100,00%		86,1	86,1	301,4	
			41	1	100,00%		83,5	83,5	292,3	
			42	1	100,00%		80,8	80,8	282,8	
			43	1	100,00%		78,2	78,2	273,7	
			44	1	100,00%		75,5	75,5	264,3	
			45	1	100,00%		72,9	72,9	255,2	
			46	1	100,00%		70,4	70,4	246,4	
			47	1	100,00%		69,1	69,1	241,9	
			48	1	100,00%		69,1	69,1	241,9	
			49	1	100,00%		69,8	69,8	244,3	
			50	1	100,00%		69,9	69,9	244,7	
			51	1	100,00%		70,0	70,0	245,0	
			52	1	100,00%		70,1	70,1	245,4	
			53	1	100,00%		70,5	70,5	246,8	
			54	1	100,00%		71,4	71,4	249,9	
			55	1	100,00%		72,2	72,2	252,7	
			56	1	100,00%		73,1	73,1	255,9	
			57	1	100,00%		74,0	74,0	259,0	
			58	1	100,00%		75,3	75,3	263,6	
			59	1	100,00%		77,0	77,0	269,5	
			60	1	100,00%		78,6	78,6	275,1	
			61	1	100,00%		80,3	80,3	281,1	
			62	1	100,00%		81,9	81,9	286,7	
			63	1	85,02%		124,9	124,9	437,2	
4		LK4		17	100,00%		1.469,7	1.469,7	5.144,0	
		LK4 (17 lô)	1	1	89,38%	3	103,1	103,1	360,9	68
			2	1	90,90%		99,1	99,1	346,9	
			3	1	77,86%		160,7	160,7	562,5	
			4	1	91,30%		98,7	98,7	345,5	
			5	1	94,70%		95,3	95,3	333,6	
			6	1	98,20%		91,8	91,8	321,3	
			7	1	100,00%		88,4	88,4	309,4	
			8	1	100,00%		85,0	85,0	297,5	

BẢNG THỐNG KÊ TỔNG MẶT BẰNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG										
STT	Chức năng	Kí hiệu lô	Tên lô	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Dân số (người)
			9	1	100,00%		81,5	81,5	285,3	
			10	1	100,00%		78,1	78,1	273,4	
			11	1	100,00%		74,6	74,6	261,1	
			12	1	100,00%		71,2	71,2	249,2	
			13	1	100,00%		67,8	67,8	237,3	
			14	1	100,00%		64,3	64,3	225,1	
			15	1	100,00%		60,9	60,9	213,2	
			16	1	100,00%		63,0	63,0	220,5	
			17	1	100,00%		86,2	86,2	301,7	
II	Đất cây xanh									
	Cây xanh	CX1			≤ 5%	1	134,4	707,3		
		CX2			≤ 5%	1	134,9			
		CX3			≤ 5%	1	438,0			
III	Đất công trình công cộng									
1	Đất giáo dục (trường mầm non)	CT			≤ 40%	3	434,1	434,1		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật									
1	Trạm xử lý nước thải	XLNT			≤ 80%	1	92,3	1.176,7		
2	Hành lang kỹ thuật	HLKT					1059,4			
3	Đất trạm điện	TĐ					21,0			
4	Đất trụ ăng ten	BTS					4,0			
V	Đất cây xanh cách ly (trạm XLNT)									
1	Cây xanh cách ly (trạm XLNT)	CXCL					879,8	879,8		
VI	Đất giao thông									
1	Lòng đường						4559,2	8.429,5		
2	Via hè						3870,3			
A	Tổng đất hữu dụng (I+II+III+IV+V+VI)							22.812,5		
B	Tổng đất ngoài hữu dụng (1+2)							294,3		
1	Đất đường chính ĐT.08 (ĐH606/Lộ 7A) - theo QHPK							7,4		
2	Đất HLATĐB (theo GCN)							286,9		
	Tổng đất quy hoạch							23.106,8		

6. So sánh chỉ tiêu sử dụng đất với QCVN 01:2021

Bảng 11. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khu quy hoạch

CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU QUY HOẠCH				
STT	Loại chỉ tiêu		Đvt	Chỉ tiêu QH
A	Chỉ tiêu sử dụng đất			
	Chỉ tiêu đất đơn vị ở		m ² /người	19,42
				15-28

CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT KHU QUY HOẠCH				
STT	Loại chỉ tiêu	Đvt	Chỉ tiêu QH	QCVN 01:2021
	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	1,23	≥1
	Đất giao thông	m ² /người	14,64	
B	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu			
	Dân số toàn khu	người	576	
	Mật độ xây dựng toàn khu	%	49,22%	≤ 60
	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	1,47	
	Tầng cao xây dựng	tầng	≤ 3	
	Chiều cao xây dựng	m	≤ 16,0	
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
	Chỉ tiêu cấp nước	l/ng/ngày.đêm	150,0	≥80
	Chỉ tiêu thoát nước	% nước cấp sh	100%	≥ 80%
	Chỉ tiêu cấp điện	KWh/người.năm	750	≥750
	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	Kg/ng/ngày	1,0	≥1,0

III. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ MẠNG LƯỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẾN RANH GIỚI LÔ ĐẤT

1. Quy hoạch giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ;

QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình giao thông;

TCXDVN 104:2007 Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế;

22TCN 211:2006 Áo đường mềm- Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm- Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế.

1.2. Các yêu cầu kỹ thuật

- Tải trọng trục thiết kế 100KN, vận tốc 40km/h đối với đường khu vực, 20km/h đối với đường nội bộ.

- Độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc dọc từ 0,1% đến 0,32%.

- Bán kính cong tại các ngã 3, ngã 4 được thiết kế với: $R=8\div 16m$.

- Kết cấu đường: mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch tự chèn, bê tông hoặc gạch terrazzo.

- Bó vỉa đúc bằng bê tông.

1.3. Tổ chức giao thông

Định hướng tổ chức giao thông dựa trên các phân khu chức năng và hệ thống giao thông chính trong khu được đấu nối trực tiếp từ tuyến đường Chính ĐT 08 (ĐH-606/lộ

7A) theo tuyến đường D1. Từ tuyến chính trên, tổ chức liên kết với trục đường KV05.42 (QHPK) và các trục đường nội bộ còn lại theo dạng ô cờ tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh đảm bảo lưu lượng giao thông và tiếp cận công trình được thông suốt và dễ dàng.

Tại các nút giao trên tất cả các trục đường được bố trí các vạch sơn kẻ đường, cũng như các hệ thống đèn tín hiệu, sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn giao thông trong khu vực. Tại góc ngã ba và ngã tư, các lô đất đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông (*Tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế*).

Tất cả các tuyến đường đều được bố trí cây xanh dọc hai bên đường nhằm tạo cảnh quan sinh động. Hệ thống chiếu sáng bố trí một bên đường tùy thuộc vào điều kiện sắp xếp các đường dây, đường ống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải cũng như bề rộng vỉa hè.

Cao độ tim đường thiết kế được dựa trên cao độ san nền, cao độ đường giao thông hiện hữu để hạn chế khối lượng đào đắp nền đường, giảm kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống giao thông.

1.4. Giao thông đối ngoại

Hệ thống giao thông đối ngoại gồm các trục đường như sau:

- Đường Chính ĐT 08 (ĐH-606/lộ 7A- mặt cắt 1-1) lộ giới 42m (theo QHPK) là tuyến đường giao thông hiện hữu tiếp giáp phía Bắc dự án.

- Đường KV05.42 (QHPK- mặt cắt 5-5) là tuyến đường giao thông theo định hướng quy hoạch phân khu có lộ giới khoảng 17m: mặt đường chính rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5mx2. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 8,5m (tính từ tim đường).

❖ Ghi chú:

- Đối với tuyến đường KV05.42 (QHPK) đi ngang dự án, chủ đầu tư cam kết sẽ thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường này theo đúng lộ giới và đảm bảo đồng bộ với Quy hoạch phân khu xã An Điền và kết nối với các tuyến đường D1, D2 tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh và cam kết bàn giao lại cho địa phương.

- Đối với tuyến đường Chính ĐT 08 (ĐH-606/lộ 7A), chủ đầu tư cam kết thực hiện đầu tư xây dựng tại vị trí nút giao với đường D1 đoạn tiếp giáp ranh và trong dự án

phía Bắc dự án và cam kết bàn giao lại cho địa phương. Chủ đầu tư không thực hiện đầu tư xây dựng đối với đoạn không giáp ranh dự án và đoạn đối diện dự án.

1.5. Giao thông đối nội

Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng ô cờ đảm bảo lưu lượng giao thông và tiếp cận công trình được thông suốt dễ dàng với lộ giới như sau:

- Đường D1 (mặt cắt 3-3) lộ giới 13m: mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0mx2. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 6,5m (tính từ tim đường).

- Đường D2 (mặt cắt 2-2) lộ giới 12m: mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè trái rộng 3,0m, vỉa hè phải rộng 2,0m. Chỉ giới đường đỏ bên trái trùng chỉ giới xây dựng là 6,5m (tính từ tim đường), chỉ giới đường đỏ bên phải là 5,5-9,5m (tính từ tim đường).

- Đường N1 (mặt cắt 4-4) lộ giới 13-16m: mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè trái rộng 3,0m, vỉa hè phải rộng 3,0-6,0m. Chỉ giới đường đỏ bên trái trùng chỉ giới xây dựng là 6,5m (tính từ tim đường), chỉ giới đường đỏ bên phải là 6,5-9,5m (tính từ tim đường).

❖ **Ghi chú:** khoảng lùi xây dựng:

- Đất ở:

+ Mặt trước nhà: 0m

+ Mặt sau nhà: đối với các lô 32, 33, 34, 35 thuộc liên kế 3 lùi sau 2m và riêng lô 32 lùi mặt bên 1m. Đối với các lô còn lại thuộc liên kế 3 (LK3) lùi sau 1m và lô số 1, 2 thuộc liên kế 1 (LK1), lô số 1 đến 3 thuộc liên kế 4 (LK4) lùi sau 2m, các mặt còn lại xây sát ranh; các dãy liên kế còn lại xây sát ranh, không có khoảng lùi.

- Đất giáo dục: Lùi 3m đối với mặt tiếp giáp đường D2. Các mặt còn lại được xây sát ranh.

- Các hạng mục phụ trợ như nhà xe, nhà bảo vệ, tường rào, cổng, kỹ thuật, ... được phép xây sát ranh.

1.6. Đầu nối giao thông

Hệ thống giao thông của khu quy hoạch kết nối với giao thông tại 01 vị trí:

- Vị trí 1: Đường D1 lộ giới 13m (3m+7m+3m) từ Khu nhà ở Gia Khải vào đường Chính ĐT 08 (ĐH-606/lộ 7A). Vị trí đầu nối tại lý trình Km4+100.00, bên trái tuyến đường Chính ĐT 08 (ĐH-606/lộ 7A) (hướng Cầu Đò đi ngã ba Rạch bấp), cách ngã tư An Điền khoảng 3.300m.

Ngày 25/03/2021, Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát đã có văn bản số 936/UBND-

KT về việc chấp thuận cho công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải được đấu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở Gia Khải vào đường ĐH 606.

1.7. Nút giao thông

Có 10 nút giao thông như dưới đây

Bảng 12. Bảng tổng hợp nút giao thông

BẢNG TỔNG HỢP NÚT GIAO THÔNG					
Stt	Tên nút	Tọa độ X	Tọa độ Y	Z Thiết kế	Z Hiện trạng
1	M01	1231790,100	587684,429	24,16	24,15
2	M02	1231685,326	587709,720	24,51	23,94
3	M03	1231691,205	587743,574	24,54	23,96
4	M04	1231677,776	587761,080	24,56	24,06
5	M05	1231580,314	587775,078	24,46	24,20
6	M06	1231506,759	587803,663	24,54	23,98
7	M07	1231505,811	587798,162	24,53	23,98
8	M08	1231496,159	587742,578	24,48	23,84
9	M09	1231492,304	587720,411	24,45	23,80
10	M10	1231576,453	587728,635	24,39	23,88

1.8. Thống kê khối lượng giao thông

Bảng 13. Bảng thống kê khối lượng giao thông

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG			
Stt	Hạng mục	Đvt (m ²)	Khối lượng
1	Diện tích lòng đường	m ²	4.559,2
2	Diện tích vỉa hè	m ²	3.870,3
3	TỔNG		8.429,5

1.9. Các trạm dừng xe và hệ thống giao thông công cộng:

Khu vực quy hoạch sử dụng chung hệ thống giao thông công cộng của thị xã Bến Cát và không bố trí giao thông công cộng trong khu đất quy hoạch. Khu vực để xe cho các hộ gia đình, cá nhân trong từng lô thiết kế mẫu nhà.

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

Bảng 142. Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng
BẢNG HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)				Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng	
					Vỉa hè trái	Mặt đường	Vỉa hè phải	Dải phân cách	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
I	Giao thông đối ngoại	145,0										
1	Đường Chính ĐT.08 (ĐH606/Lộ 7A) (QHPK)	60,5	1-1	42,0	5,0	32,0	5,0	-	-	-	-	-
2	Đường KV05.42 (QHPK)	84,5	5-5	17,0	4,5	8,0	4,5	-	8,5	8,5	8,5	8,5

BẢNG HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG												
STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt ngang (m)				Chỉ giới đường đỏ		Chỉ giới xây dựng	
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Dải phân cách	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
II	Giao thông đối nội	535,5										
1	Đường D2	176,5	2-2	12,0	3,0	7,0	2,0	-	6,5	5,5	6,5-9,5	5,5
2	Đường D1	299,8	3-3	13,0	3,0	7,0	3,0	-	6,5	6,5	6,5	6,5
3	Đường N1	59,2	4-4	13,0-16,0	3,0	7,0	3,0-6,0	-	6,5	6,5-9,5	6,5	6,5-9,5

** Ghi chú: Khoảng lùi xây dựng cụ thể xem Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.*

2. San nền

2.1. Cơ sở thiết kế

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

TCVN 7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản đồ quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, Bản đồ quy hoạch giao thông Khu nhà ở Gia Khái thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2.2. Giải pháp san nền

Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời tuân thủ cao độ các đường giao thông hiện hữu nhằm tránh trường hợp cao độ thiết kế và cao độ tự nhiên chênh lệch quá lớn.

Khu nhà ở Gia Khái thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ tự nhiên trung bình từ 23,62m đến 24,55m. Độ dốc trung bình khoảng 0,20%. Hướng dốc tự nhiên của khu đất theo hướng từ phía Đông Bắc về phía Tây Nam khu đất.

Dự kiến sẽ tận dụng địa hình dốc tự nhiên để san nền kết hợp xây dựng hệ thống thoát nước theo hướng dốc tự nhiên hạn chế chiều sâu chôn cống. Không chế cao độ thiết kế với đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) hiện trạng tại vị trí mốc M01 (24,16m).

Mặt dốc khu quy hoạch cao ở hướng Nam và thấp dần về hướng Bắc.

Với đặc trưng địa hình như trên lựa chọn phương án san nền đại trà cho toàn khu quy hoạch, cao độ thiết kế bám sát cao độ tự nhiên để hạn chế khối lượng đào đắp và đồng thời đảm bảo cao độ đầu nổi thoát nước mưa vào hố ga hiện trạng trên đường chính DT.08 (ĐH-606/Lộ 7A).

Độ dốc thiết kế trung bình khoảng 0,10% - 0,32%.

Cao độ thiết kế thấp nhất là: + 24,16m.

Cao độ thiết kế cao nhất là: + 24,56m.

Cao độ của dự án được dẫn từ cao độ GPS quốc gia.

Trong quá trình thiết kế san nền có sự chênh cao giữa đất trong và ngoài ranh trung bình 0,3-0,84m. Thiết kế tường chắn đất (tường BTCT kết hợp lan can) dài khoảng 332m, gồm 6 đoạn, trong đó:

- Đoạn A-B phía Đông Bắc và phía Đông khu đất, tường cao từ 0,3-0,73m, dài khoảng 248m (xem mặt cắt 5-5).

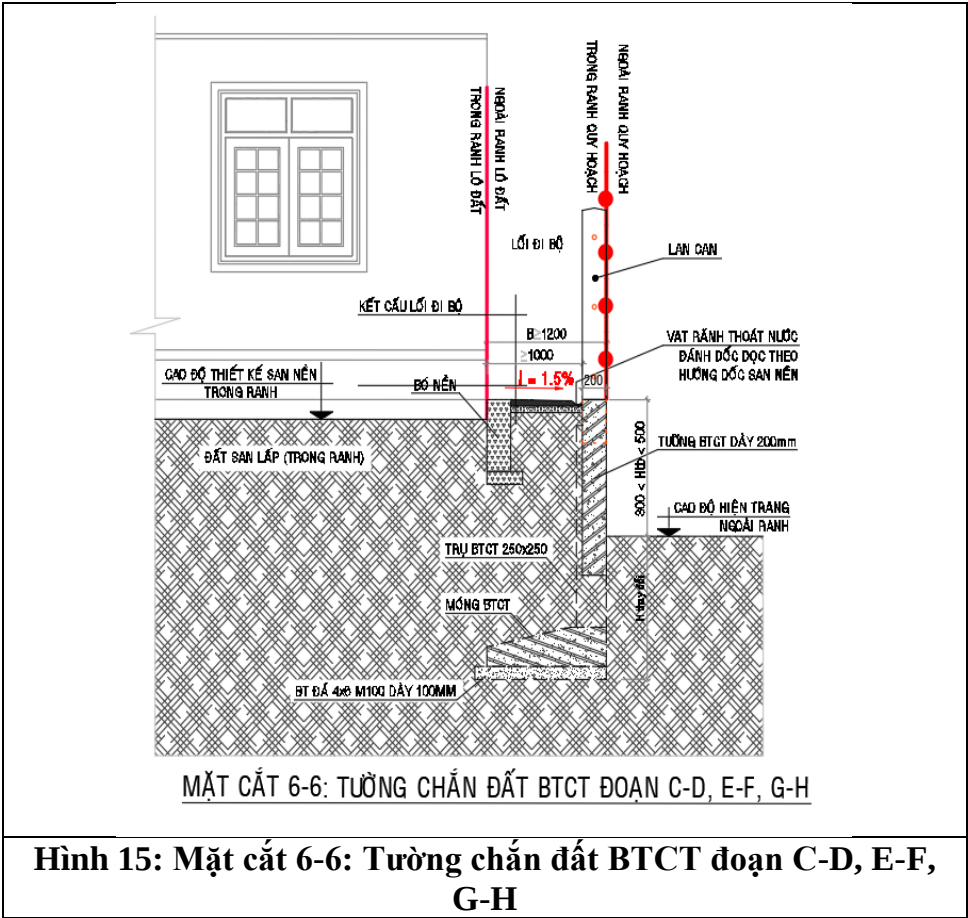
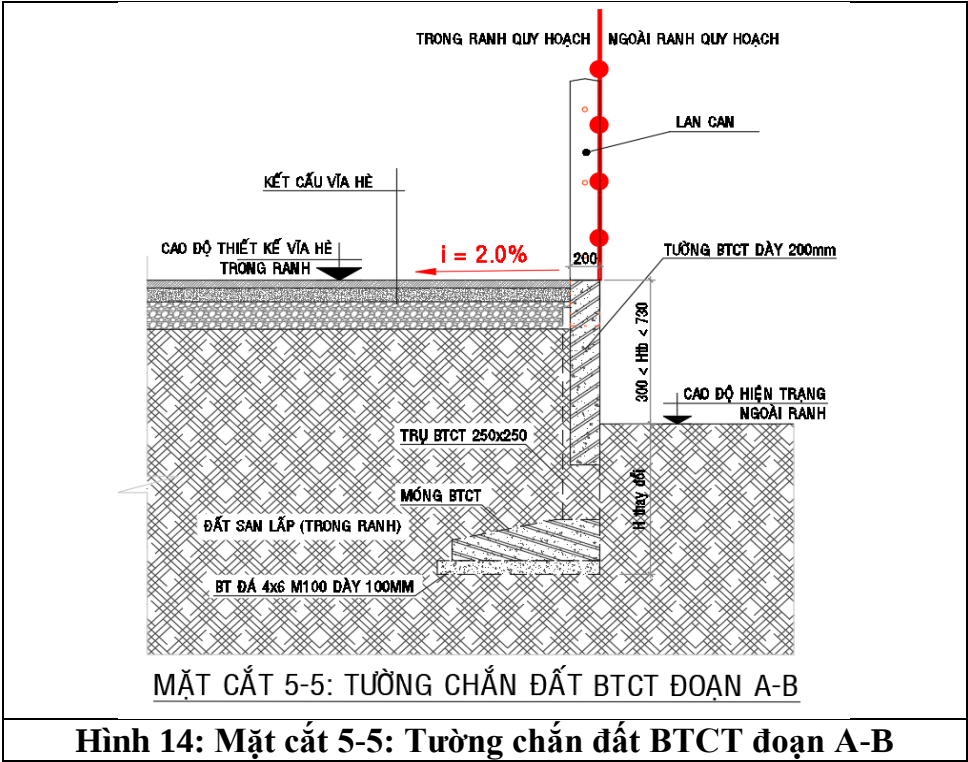
- Đoạn B-C phía Đông Nam khu đất, tường cao từ 0,3-0,56m, dài khoảng 16m (xem mặt cắt 7-7).

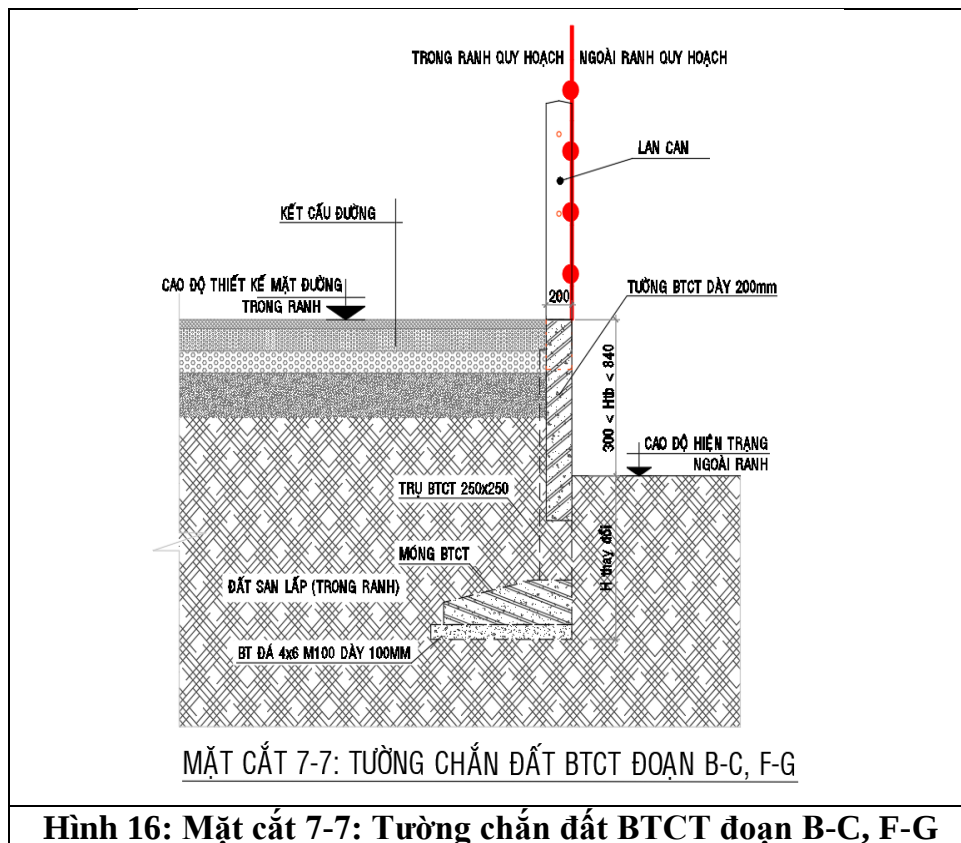
- Đoạn C-D phía Đông Nam khu đất, tường cao từ 0,3-0,5m, dài khoảng 13m (xem mặt cắt 6-6).

- Đoạn E-F phía Tây Nam khu đất, tường cao từ 0,3-0,5m, dài khoảng 17m (xem mặt cắt 6-6).

- Đoạn F-G phía Tây Nam khu đất, tường cao từ 0,3-0,84m, dài khoảng 17m (xem mặt cắt 7-7).

- Đoạn G-H phía Tây Nam khu đất, tường cao từ 0,3-0,5m, dài khoảng 21m (xem mặt cắt 6-6).





Hình 16: Mặt cắt 7-7: Tường chắn đất BTCT đoạn B-C, F-G

2.3. Khối lượng san nền

Khối lượng san lấp từng ô được tính như sau:

- Cao độ thi công trung bình H được tính bằng trung bình cộng của tất cả chênh cao tại các góc ô (lấy cao độ thiết kế trừ cao độ tự nhiên). Khối lượng đào đắp ô = H nhân với diện tích ô.

- Dùng lưới ô vuông kích thước 20m x 20m làm lưới khống chế để tiến hành san lấp cho khu vực dự án và mái taluy, diện tích mỗi ô lưới 400m², diện tích các ô lẻ tùy thuộc vào hình dạng cụ thể của từng ô đất và được ký hiệu trong mỗi ô tính toán.

- Khối lượng công tác đất của từng ô được tính theo phương pháp bình quân cao độ thi công của các điểm ô lưới nhân với diện tích ô.

Bảng 15. Bảng thống kê khối lượng san nền

STT	Nội dung	Khối lượng (m ³)
1	Đất đào	0,00
2	Đất đắp	6.186,66
3	Đất thiếu	6.186,66

3. Hệ thống thoát nước mưa

3.1. Cơ sở thiết kế

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;

TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

Tài liệu mưa: Chọn chuỗi tài liệu quan trắc của trạm đo mưa TP Hồ Chí Minh, chu kỳ tràn công P=2 năm.

Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Mặt bằng quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khải xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3.2. Nguồn tiếp nhận

Nước mưa của Khu nhà ở Gia Khải sau khi thu gom từ các tuyến cống nhánh sẽ được dẫn về tuyến cống chính trên đường D1 có đường kính D500-D800mm. Sau đó toàn bộ hệ thống thoát nước của dự án sẽ được đấu nối vào hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án.

Ngày 25/03/2021 Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải được đấu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở Gia Khải vào đường ĐH-606 qua văn bản số 936/UBND-KT.

3.3. Giải pháp thiết kế

Chọn giải pháp thoát nước riêng cho khu vực quy hoạch. Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

Toàn bộ khu vực quy hoạch chia làm 1 lưu vực thoát nước chính thu gom toàn bộ lưu lượng thoát nước mưa của dự án.

Nước mưa của toàn bộ khu quy hoạch sau khi thu gom từ các tuyến cống nhánh sẽ được tập trung về tuyến cống chính có đường kính D500-D800mm trên đường D1. Sau đó sẽ được đấu nối vào hố ga thoát nước hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án.

Đầu tư tuyến cống chờ D800mm theo QHPK, không thu nước, bố trí 2 bên đường KV05.42 (QHPK).

Cống thoát nước mưa được bố trí 1 bên đường phía hè đường đối diện bố trí hố ga thu nước dẫn về tuyến cống dẫn nước. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện.

Cống thoát nước mưa sử dụng cho khu quy hoạch là cống BTCT có đường kính D500-D800mm.

Hệ thống cống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên, độ dốc san nền để đảm bảo tính kinh tế, thuận tiện cho quản lý và sửa chữa về sau.

Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Đông Nam về phía Bắc.

Dọc theo các tuyến cống dẫn nước bố trí các hố ga thu nước mưa, khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa trung bình khoảng 30m. Bố trí song chắn rác tại các hố ga thu nước.

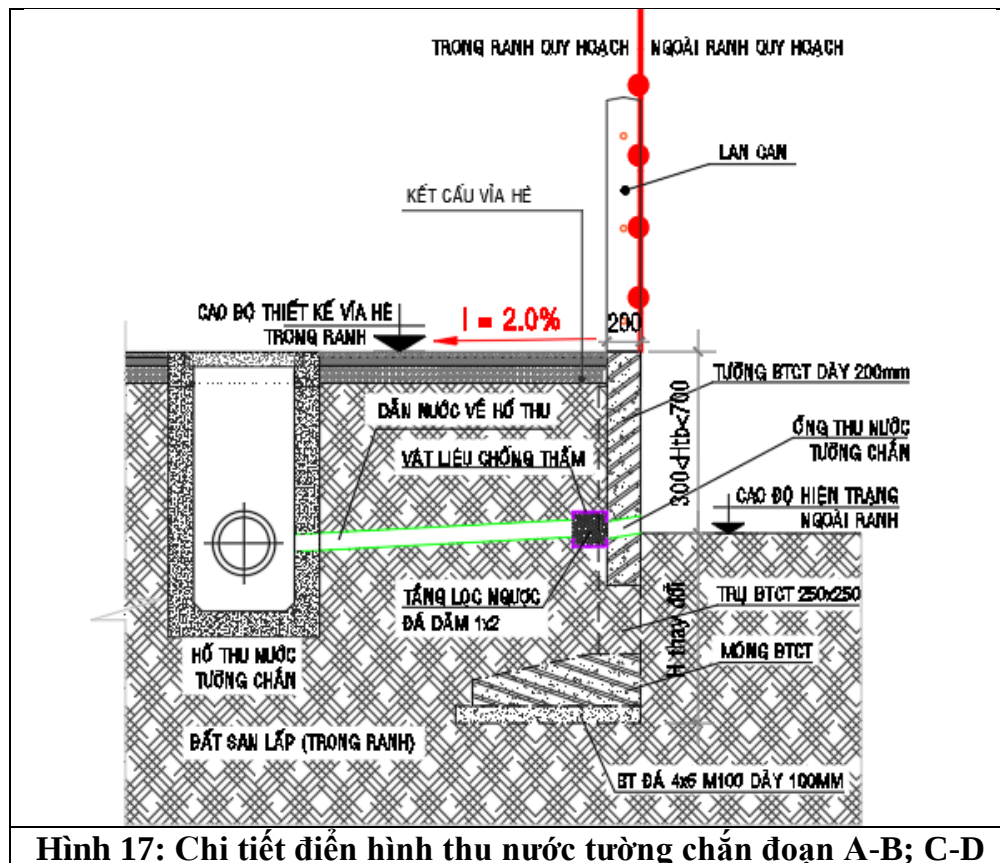
Chọn độ dốc đặt cống thoát nước mưa bằng độ dốc tối thiểu là 1/D để hạn chế độ sâu chôn cống nhằm tiết kiệm kinh phí cho công tác xây dựng hệ thống thoát nước mưa.

Bố trí hố ga tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình.

Nối cống theo phương pháp nối ngang đỉnh.

Cần tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào mùa mưa lũ hàng năm.

Tại vị trí phía Đông Bắc dự án có sự chênh cao giữa đất trong và ngoài ranh, nhằm tránh ứ đọng cục bộ, bố trí hố thu nước đoạn tường chắn A-B dài khoảng 13m, C-D dài khoảng 15m dẫn về hệ thống thoát nước bên trong dự án.



Hình 17: Chi tiết điển hình thu nước tường chắn đoạn A-B; C-D

3.4. Tính toán hệ thống thoát nước mưa:

Xác định lưu lượng thoát nước mưa

Áp dụng tính toán lưu lượng thoát nước mưa theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2008:

Công thức tính cường độ mưa (Viện khí tượng thủy văn VN)

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$Q = q.C.F \quad (1)$$

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha), phụ thuộc vào thời gian t và chu kỳ ngập lụt P.

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha)

Cường độ mưa tính toán có thể xác định bằng biểu đồ hoặc công thức khác nhau, nhưng nên có đối chiếu so sánh để đảm bảo độ chính xác cao:

Theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^a}$$

q = cường độ mưa l/s ha

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút);

P : chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính bằng khoảng thời gian xuất hiện 1 trận mưa vượt quá cường độ tính toán (năm), P=2 năm

Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán t (phút), được xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_1 + t_2 \text{ (phút)} \quad (4)$$

Trong đó:

t_0 - Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn từ 5 đến 10 phút.

t_1 - Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu (khi trong giới hạn tiểu khu không đặt giếng thu nước mưa)

t_2 - Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo chỉ dẫn

Thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường t_1 (phút) xác định theo công thức:

$$t_1 = 0.021 \times \frac{L_1}{V_1} \quad (5)$$

Trong đó:

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m);

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

(Tiểu khu có hệ thống thoát nước muae thì $t_1=0$)

Thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo công thức:

$$t_2 = 0.17 \sum \frac{L_2}{V_2} \quad (6)$$

Trong đó:

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V_2 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P đối với xã An Điền, thị xã Bến Cát , tỉnh Bình Dương chọn P=2 năm.

Tính toán thủy lực và trắc dọc cống thoát nước mưa

Tính toán và kiểm tra thủy lực cho các tuyến cống với các số liệu sau:

Số liệu khí tượng địa phương được lấy tại trạm TP Hồ Chí Minh; A = 11.650(l/s); hệ số c = 0,58; hệ số n = 0,95; hệ số b = 32, chu kỳ tràn cống P=2 năm, hệ số dòng chảy C=0,72 ,sử dụng cống bê tông cốt thép.

3.5. Thống kê khối lượng:

Bảng 16. Bảng thống kê vật tư thoát nước mưa

STT	Hạng mục xây dựng	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D500	m	557
2	Cống BTCT D600	m	81
3	Cống BTCT D800	m	276
4	Hố ga	Cái	56
5	Hố thu	Cái	02

4. Hệ thống cấp nước

4.1. Cơ sở thiết kế:

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;

TCXDVN 33:2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

TCVN 2622:1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình –Yêu cầu thiết kế.

TCVN 6379:1998- Thiết bị chữa cháy –Trụ cứu hỏa- Yêu cầu kỹ thuật

Bản đồ hiện trạng Khu nhà ở Gia Khải thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát , tỉnh Bình Dương.

Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan 1/500 Khu nhà ở Gia Khải thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản đồ cấp nước trên địa bản tỉnh Bình Dương.

4.2. Mục tiêu cấp nước:

Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, đảm bảo áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

4.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước:

Cấp nước sinh hoạt cho 100% dân cư và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường của Khu nhà ở Gia Khải.

4.4. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán:

Phạm vi cấp nước tính toán cho khu vực quy hoạch với quy mô dân số khoảng 576 người, chỉ tiêu cấp nước được áp dụng theo TCXDVN33:2006 như sau:

- Nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt cho dân cư (Qsh ngày max): 150 lít/người/ngày

đêm.

- Nước cấp cho trường mầm non: 100 lít/cháu/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước trạm xử lý: 5 lít/m² sàn/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây xanh: 4 lít/m²/ngày đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước tưới đường lấy bằng 0,5 lít/m²/ngày đêm.
- Nước thất thoát, rò rỉ, dự phòng: tính bằng 10% nhu cầu dùng nước (QNC), theo QCVN 07-1:2016/BXD đối với mạng lưới cấp nước xây dựng mới, tỷ lệ nước rò rỉ dự phòng không quá 15% nhu cầu dùng nước.
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày K_{ngày} = 1,2 (đối với đô thị loại II và khi hậu nóng quanh năm).
- Quy mô dân số của Khu nhà ở Gia Khái cho các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng là khoảng 576 người. Theo tiêu chuẩn TCVN 2622:1995 và QCVN 06:2021/BXD, chọn số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 và lưu lượng nước cho mỗi đám cháy là 10 lít/s, thời gian 3h.
- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là 130,03m³/ngày đêm và khi có cháy xảy ra là 238,03m³/ngày đêm. Được tính toán cụ thể như sau:

Bảng 17. Bảng thống kê lưu lượng cấp nước

Stt	Đối tượng dung nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Nhu cầu (m ³ /ngày đêm)
1	Sinh hoạt	576	người	150 l/người/ngày đêm, 100% số người được cấp nước, hệ số không điều hòa K _{ngày} max=1,2	103,68
2	Trường mầm non	36	cháu	100 l/cháu/ngày đêm	3,60
3	Trạm xử lý nước thải	73,84	m ² sàn	5 l/m ² sàn/ngày đêm	0,37
4	Cây xanh	1.587,10	m ²	4 l/m ² /ngày đêm	6,35
5	Giao thông	8.429,50	m ²	0,5 l/m ² /ngày đêm	4,21
6	Tổng nhu cầu dùng nước	(1)+(2)+...(5)		ngày lớn nhất	118,21
7	Nước rò rỉ dự phòng			Kr=1,1	11,82
8	Tổng lưu lượng nước cấp	(6)+(7)			130,03
9	Nước cho phòng cháy chữa cháy			10 l/s cho mỗi đám cháy, 1 đám cháy xảy ra đồng thời	108,00
10	Tổng lưu lượng cấp nước có cháy xảy ra	(8)+(9)			238,03

4.5. Mạng lưới cấp nước

4.5.1. Nguồn nước cấp:

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ đường ống cấp nước D168 hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) tiếp giáp dự án do Chi nhánh cấp nước Khu Liên Hợp quản lý.

Ngày 23/06/2022 Chi nhánh cấp nước Khu Liên Hợp đã có văn bản số 157/CNKLH-PKD chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa Ốc Gia Khải đấu nối vào đường ống cấp nước D168 trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A), xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4.5.2. Giải pháp cấp nước:

Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước đến các hộ dân

Đấu nối vào đường ống cấp nước D168 hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A), lắp đặt đồng hồ tổng D100 tại vị trí dẫn vào dự án, để quản lý lưu lượng nước cấp vào dự án.

Tuyến ống cấp nước chính cho khu quy hoạch có đường kính D110mm được bố trí trên các tuyến đường bao quanh khu quy hoạch kết nối với các tuyến ống nhánh cấp nước tạo thành mạng vòng cấp nước liên tục cho toàn khu quy hoạch.

Bố trí các tuyến ống nhánh cấp nước dẫn đến các hộ dân và các công trình trong khu quy hoạch.

Sử dụng ống dẫn nước sạch loại HDPE đường kính D63mm, D110mm

Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và trong từng công trình trong khu. Những nơi ống cấp nước băng đường do chịu tải trọng của các loại xe bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

Tại các nút của mạng lưới bố trí van khoá để có thể sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cặn.

4.6. Phòng cháy chữa cháy:

Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè tại vị trí ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với khoảng cách giữa các trụ tối đa khoảng 120m/trụ. Đối với khu vực quy hoạch, bố trí 5 trụ cứu hỏa D150mm, trụ cứu hỏa được đặt trên mạng vòng để đảm bảo cấp nước chữa cháy không bị gián đoạn.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 10 l/s, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời, thời gian cấp nước kéo dài 3 tiếng.

4.7. Thống kê vật tư:

Bảng 18. Bảng thống kê vật tư hệ thống cấp nước

Stt	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước HDPE	HDPE D110	m
		HDPE D63	m
2	Van	Van 2 chiều DN100BB	cái
		Van 2 chiều DN50BB	cái
3	Trụ cứu hỏa	D150	cái
4	Đồng hồ nước	D100BB	cái
5	Van xả khí	Dn25	cái

5. Hệ thống thoát nước thải

5.1. Cơ sở thiết kế:

Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14;

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;

QCVN 08-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

Bản đồ hiện trạng Khu nhà ở Gia Khái thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan 1/500 Khu nhà ở Gia Khái thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

5.2. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải:

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu dự án.

Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu dùng nước như sinh hoạt, công cộng.

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý cho khu quy hoạch là 129,18 (m³/ ngày đêm).
Được thể hiện chi tiết theo bảng sau:

Bảng 19. Bảng tổng hợp chỉ tiêu và lưu lượng nước thải

Stt	Đối tượng nước thải	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /ngày đêm)
1	Sinh hoạt	576	người	100% Q cấp nước	103,68
2	Trường mầm non	36	cháu	100% Q cấp nước	3,60
3	Trạm xử lý nước thải	73,84	m ² /sàn	100% Q cấp nước	0,37
4	Tổng lưu lượng nước thải			Hệ số an toàn K=1,2	129,18

5.3. Nguồn tiếp nhận:

Nước thải của khu nhà ở Gia Khải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải ở phía Tây Nam của dự án.

Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A, từ trạm xử lý sẽ được bơm trực tiếp bằng tuyến ống thoát nước riêng (tuyến ống có áp) ra khỏi khu dân cư, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/lộ 7A). Bố trí điểm quan trắc nước thải tại vị trí đầu nối để quan trắc, giám sát nguồn thải.

5.4. Giải pháp thiết kế:

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

Nước thải của các hộ dân, công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng hộ gia đình, công trình và được đầu nối vào hố ga thoát nước thải chung của dự án. Toàn bộ nước thải sau khi thu gom sẽ được dẫn bằng tuyến cống D300 về trạm xử lý ở phía Tây Nam của dự án để xử lý.

Hướng dốc chính thoát nước thải của khu vực quy hoạch là hướng từ phía Bắc về phía Tây Nam.

Cống thoát nước thải được chôn trong đất với độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện. Cống thoát nước thải của dự án sử dụng cống tròn HDPE có đường kính D300mm.

Để hạn chế chiều sâu chôn cống và tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thi công, cũng như bảo trì và sửa chữa khi xảy ra sự cố, đối với các tuyến đường có độ dốc nhỏ thì chọn độ dốc đặt cống thoát nước thải bằng độ dốc tối thiểu là 1/D.

Cống thoát nước thải thu nước thải nhà dân được bố trí ở hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà hoặc cống thoát nước thải được bố trí ở vỉa hè. Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí theo nguyên tắc tự chảy, thu gom toàn bộ nước thải của dự án dẫn về trạm xử lý nước thải dự án ở phía Tây Nam và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống

là nhanh nhất.

Các hố ga đặt trên vỉa hè được xây dựng bằng bê tông cốt thép, khoảng cách trung bình giữa 2 hố ga là từ 20 đến 30m.

Hệ thống xử lý nước thải của dự án được xử lý bằng phương pháp sinh học được xây dựng khép kín có nắp thăm thuận tiện cho công tác vận hành, kiểm tra và có hệ thống thu gom và xử lý mùi.

5.5. Tính toán hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

Xác định các lưu lượng nước thải:

Lưu lượng dọc đường qđđ: lượng nước đổ vào cống từ các công trình dọc hai bên đoạn cống (nhân diện tích phục vụ với môđun lưu lượng).

Lưu lượng chuyển qua qvc: lượng nước đổ vào cống tại thời điểm đầu của đoạn cống. Lượng nước này là từ khu trước đó.

Lưu lượng cạnh sườn qcs: lượng nước chảy vào tại thời điểm đầu của đoạn cống từ cống nhánh cạnh sườn.

Lưu lượng tập trung qtt; lượng nước chảy qua đoạn ống từ các đơn vị thải nước lớn nằm riêng biệt.

Tổng lưu lượng nước thải:

$$Q_t = \sum Q_{cn} \text{ (l/s)}$$

Q_t : Tổng lưu lượng nước thải

$\sum Q_{cn}$: tổng lưu lượng nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt, công cộng.

Lưu lượng nước thải trên một đơn vị diện tích;

$$q_0 = Q_t / F \text{ (l.s.ha)}$$

Trong đó F: Diện tích của khu tính toán (gồm đất dân dụng, đất công trình công cộng, đất thương mại trong khu vực quy hoạch.

$$q_{tc} = q_0 \times f \text{ (l/s)}.$$

Trong đó f: Diện tích lưu vực nước chảy vào đoạn cống (ha).

Lưu lượng nước thải tính cho mỗi đoạn cống:

$$Q_{t''} = q_{đđ} + q_{tt} + q_{vc} + q_{cs} \text{ (l/s)}.$$

Cống thoát nước thải được chôn trong đất với độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện, độ sâu chôn cống tối đa không được vượt quá 6,0m, sử dụng cống HDPE.

5.6. Thống kê khối lượng:

Bảng 20. Bảng thống kê khối lượng vật tư thoát nước thải

STT	Hạng mục xây dựng	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống HDPE D300	m	605
2	Ống có áp	m	322
3	Hố ga BTCT	Cái	26

6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

6.1. Cơ sở thiết kế

Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

QCVN 07-5:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp điện;

QCVN 07-7:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình chiếu sáng;

QCVN QTD 5:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 5: kiểm định trang thiết bị hệ thống điện;

QCVN QTD 6:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 6: Vận hành sửa chữa trang thiết bị hệ thống điện;

QCVN QTD 7:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 7: Thi công các công trình điện;

QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện;

TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng- Tiêu chuẩn thiết kế;

TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

TCXDVN 259:2001 Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị;

Các tiêu chuẩn ngành điện:

11TCN 18:2006 của Bộ Công nghiệp - Quy phạm trang bị điện;

TCVN 4756: 1989: Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện;

TCVN 5556 – 91: Thiết bị điện hạ áp – yêu cầu chung về bảo vệ chống điện giật;

TCVN 2737-1995: Tiêu chuẩn về tải trọng và tác động;

Nghị định số 51/2020/NĐ-CP của chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Thông tư số 05/2021/TT-BCT ngày 02/08/2021 của Bộ Công Thương quy định một số nội dung về an toàn điện;

Thông tư số 39/2020/TT-BCT ngày 30/11/2020 của Bộ Công Thương về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện (QCVN 01:2021/BCT);

Thông tư 30/2019/TT-BTC Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30 tháng 11 năm 2016 của bộ công thương quy định hệ thống điện truyền tải và thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18 tháng 11 năm 2015 của bộ trưởng bộ công thương quy định hệ thống điện truyền tải và phân phối

Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30 tháng 11 năm 2016 của bộ công thương quy định hệ thống điện truyền tải;

Thông tư số 39/2015/TT-BCT của Bộ Công thương ngày 18/11/2015 quy định hệ thống điện phân phối;

Thông tư số 40/2009/TT-BCT ngày 31/12/2009 của Bộ Công Thương quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện;

Quyết định số 1727/QĐ-EVN SPC ngày 18/06/2015 về việc ban hành Quy định Tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối trên không của EVN SPC;

Quyết định số 1376/QĐ-EVN SPC ngày 22/06/2015 của Tổng công ty điện lực Miền Nam về việc ban hành quy định các chi tiết kỹ thuật móng trụ cho các công trình đường dây trung và hạ thế;

Quyết định số 511/QĐ-PCBD ngày 31/05/2013 của Công ty Điện lực Bình Dương quy định về việc “Ban hành tiêu chuẩn kỹ thuật vật tư thiết bị lưới điện“ ;

Quyết định số 396/QĐ-PCBD ngày 23/04/2015 của Công ty Điện lực Bình Dương quy định về việc đánh số trụ;

Quyết định số 1116/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 05/5/2017 về quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Bình Dương;

Quyết định số 326/QĐ-BCT ngày 03/02/2017 của Bộ Công Thương về việc phê

duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 - Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV.

Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan 1/500 Khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

6.2. Nguồn cấp điện

Nguồn cấp điện cho khu nhà ở Gia Khải dự kiến đầu nối từ đường điện trung thế trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc dự án. Được cấp nguồn từ trạm biến áp An Tây 110/22Kv với công suất trạm 1x63 MVA.

6.3. Nguyên tắc thiết kế

Tuyến dây đi gần các trục giao thông, để đảm bảo công tác vận chuyển trong quá trình thi công, kiểm tra và sửa chữa trong quá trình vận hành được thuận lợi.

Tuyến đi dây là ngắn nhất và ít giao chéo với các công trình giao thông, ít cắt qua các đường điện khác, các công trình xây dựng.

6.4. Các chỉ tiêu cấp điện

- Nhà liên kế thương mại:

Chỉ tiêu cấp điện cho mỗi hộ nhà liên kế thương mại theo bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD (Chỉ tiêu của dự án thuộc đô thị loại II) tối thiểu 0,3 kW/người (mỗi hộ dân được tính toán tương ứng 4 người/ hộ) tương đương 1,2 kW/hộ, chọn chỉ tiêu 5 kW/hộ.

- Nhà liên kế:

Chỉ tiêu cấp điện cho mỗi hộ nhà liên kế theo bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD (Chỉ tiêu của dự án thuộc đô thị loại II) tối thiểu 0,3 kW/người (mỗi hộ dân được tính toán tương ứng 4 người/ hộ) tương đương 1,2 kW/hộ, chọn chỉ tiêu 4 kW/hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện cho đất giáo dục theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD là 0,2 kW/cháu, chọn chỉ tiêu 1 kW/cháu.

- Chỉ tiêu cấp điện cây xanh công viên theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD là 0,5W/m², chọn chỉ tiêu 2W/m².

- Chỉ tiêu cấp điện cho giao thông (chiếu sáng đường giao thông) theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD là 1W/m², ta chọn chỉ tiêu 2W/m².

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu xử lý nước thải: 25kW/khu.

- Hệ số đồng thời theo 11TCN 18:2006 của Bộ Công nghiệp - Quy phạm trang bị điện

+ Phụ tải chiếu sáng công cộng Kđt = 1

+ Phụ tải sinh hoạt Kđt = 0,9

+ Phụ tải thương mại dịch vụ, công trình công cộng Kđt = 0,85

+ Hệ số công suất $\cos \varphi = 0,9$

6.5. Trạm biến áp:

6.5.1. Phụ tải tính toán:

Tổng nhu cầu dùng điện Khu nhà ở Gia Khái là 592,49kW. Tổng công suất cấp điện là 724,14kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 800kVA. Tính toán chi tiết phụ tải khu vực quy hoạch được thống kê như bảng sau. Tính toán chi tiết phụ tải khu vực quy hoạch được thống kê như bảng sau:

Bảng 21. Bảng tính toán phụ tải điện Khu nhà ở Gia Khái

Bảng tính toán phụ tải cấp điện									
STT	TBA	Phụ tải	Đơn vị	Số lượng	Chỉ tiêu (W)	K đồng thời	Công suất tiêu thụ (kW)	Cos φ	Công suất tính toán (kVA)
1	TBA1	Nhà ở liên kế (LK1, LK2, LK4)	Căn	76	4.000	0,90	273,60	0,90	304,00
		Nhà ở liên kế thương mại (LK1, LK4)	Căn	5	5.000	0,90	22,50	0,90	25,00
		Dự phòng 10%							32,90
		Tổng					296,10		361,90
		Công suất trạm biến áp							1x400kva
2	TBA2	Nhà ở liên kế (LK3)	Căn	63	4.000	0,90	226,80	0,90	252,00
		Trường mầm non	Cháu	36	1.000	0,85	30,60	0,90	34,00
		Khu xử lí nước thải	Khu	1	25.000	0,85	21,25	0,90	23,61
		Cây xanh 3	m ²	438,0	2	1,00	0,88	0,90	0,97
		Chiếu sáng giao thông	m ²	8.429,50	2	1,00	16,86	0,90	18,73
		Dự phòng 10%							32,93
		Tổng					296,39		362,24
		Công suất trạm biến áp							1x400kva
3	TBA1+TBA2	Tổng					592,49		724,14
		Công suất trạm biến áp							800kVA

6.5.2. Quy hoạch trạm biến áp:

Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 2 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất mỗi trạm 400kVA để cấp điện cho khu quy hoạch.

Trạm hạ áp sử dụng là trạm biến áp đặt trên trụ thép. Các trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV. Bán kính phục vụ của trạm dưới 300m.

Vị trí đặt trạm: trạm được đặt ở khu đất công viên cây xanh để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch.

6.6. Lưới điện, mạng lưới trung thế - hạ thế và chiếu sáng:

6.6.1. Mạng lưới trung thế:

Xây dựng mới các lộ cáp trung thế 22kV được đấu nối từ tuyến 22kV đi trên trụ BTLT 14m hiện hữu trên đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A). Từ vị trí đấu nối nguồn điện được dẫn vào khu quy hoạch bằng tuyến cáp trung thế đi ngầm theo trục đường D1 để cấp điện cho các trạm biến áp TBA1-3P-400kVA, TBA2-3P-400kVA. Cáp trung tại các vị trí đấu nối lắp hệ thống đóng tắt tự động phòng sự cố ảnh hưởng mạng điện chung của vùng.

Tuyến cáp chính trung thế của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng dây kép dẫn, mạch vòng đi ngầm dẫn từ vị trí đấu nối đến các trạm biến áp. Cáp được sử dụng là cáp ngầm CXV/DSTA/PVC – 24kV chuyên dụng.

6.6.2. Mạng lưới hạ thế:

Hệ thống điện hạ thế của khu vực quy hoạch được thiết kế đi ngầm đáp ứng các chỉ tiêu kỹ thuật và an toàn cho người sử dụng.

Mạng lưới hạ thế của từng khối công trình trường học và công viên được thiết kế và đầu tư sau khi có thiết kế chi tiết công trình.

Đường dây 0,4kV đi ngầm: cáp được sử dụng là cáp ngầm CXV/DSTA – 0,6/1kV chuyên dụng.

Các tủ phân phối điện hạ thế được bố trí tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện, cũng như đảm bảo cảnh quan. Đối với khu nhà liên kế, mỗi tủ điện phục vụ cho 5-8 hộ dân.

6.6.3. Mạng lưới chiếu sáng:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ điều khiển chiếu sáng, tủ điều khiển chiếu sáng được đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên vỉa hè, lấy nguồn từ trạm biến áp TBA2 và điều khiển chiếu sáng cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

Hệ thống chiếu sáng được bố trí một bên đường. Cáp chiếu sáng được luồn trong ống HDPE D65/50 đi trong bó vỉa.

Hệ thống chiếu sáng giao thông được thiết kế lắp trên trụ sắt tráng kẽm. Tại vị trí rẽ nhánh vào cột điện chiếu sáng đặt 1 hộp domino tại các bản điện thân trụ. Mỗi đèn có 1 CB 5A bảo vệ sơ cấp. Không cho phép nối dây cáp nguồn điện cho đèn và cho tủ trong ống bảo vệ ngầm.

Cần đèn đơn làm bằng ống sắt tráng kẽm Ø60; dài 2m; tầm với 1,5m, bán kính uốn

cong R700, góc nghiêng so với mặt phẳng ngang là 5° - 15° .

Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn Led, ánh sáng màu vàng cam.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Các tuyến đèn đường được điều khiển đóng mở tự động bằng các rơ le thời gian hay rơ le quang điện, điều khiển đóng cắt tự động theo thời gian, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ chỉ bật 50% đèn lắp đặt để tiết kiệm điện năng.

Khi thiết kế chiếu sáng cụ thể cho các tuyến đường phải đảm bảo theo QCVN 07-7: 2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật -Công trình chiếu sáng. Đảm bảo các yêu cầu quy định theo 2 bảng sau:

Bảng 22. Yêu cầu chiếu sáng các loại đường giao thông

TT	Cấp đường	Đặc điểm	Độ chói trung bình tối thiểu, L_{tb} (cd/m ²)	Độ đồng đều độ chói chung, U_0	Độ đồng đều độ chói dọc, U_1	Chỉ số loá không tiện nghi G, tối thiểu	Độ tăng ngưỡng TI tối đa, (%)	Độ rọi ngang trung bình tối thiểu, $E_{n,tb}$ (lx)
1	Đường cấp đô thị: Đường cao tốc	Tốc độ 80-100 km/h	2	0,4	0,7	6	10	20
2	Đường cấp đô thị: Đường trục chính, đường chính đô thị, đường liên khu vực	Có dải phân cách	1,5	0,4	0,7	5	10	10
		Không dải phân cách	2	0,4	0,7	6	10	20
3	Đường cấp khu vực: đường chính khu vực, đường khu vực	Có dải phân cách	1	0,4	0,6	4	10	7
		Không dải phân cách	1,5	0,4	0,6	5	10	10
4	Đường cấp nội bộ	Hai bên đường sáng	0,75	0,4	0,5	4	15	7
		Hai bên đường tối	0,5	0,4	0,5	5	15	10

Bảng 23. Trị số độ chói trung bình quy định theo lưu lượng xe.

Lưu lượng xe lớn nhất trong thời gian có chiếu sáng (xe/h)	Độ chói trung bình trên mặt đường (Cd/m ²)
Từ 3000 trở lên	1,6
Từ 1000 đến dưới 3000	1,2
Từ 500 đến dưới 1000	1,0
Dưới 500	0,8
Trên 500	0,6
Dưới 500	0,4

Lưu lượng xe lớn nhất trong thời gian có chiếu sáng (xe/h)	Độ chói trung bình trên mặt đường (Cd/m ²)
	0,2 ÷ 0,4

6.7. Thống kê khối lượng:

Bảng 24. Bảng thống kê vật tư cấp điện

BẢNG THỐNG KÊ VẬT TƯ CẤP ĐIỆN			
Stt	Nội dung	Đvt	Giá trị
1	Cáp trung thế CXV/DSTA/PVC – 24kV	m	430
2	Cáp hạ thế CXV/DSTA – 0,6/1kV	m	1935
3	Trạm biến áp 3P-1x400kVA	trạm	02
4	Tủ điện phân phối	tủ	29
5	Hố ga cáp	cái	04

Bảng 25. Bảng thống kê vật tư chiếu sáng

BẢNG THỐNG KÊ VẬT TƯ CHIẾU SÁNG			
Stt	Nội dung	Đvt	Giá trị
1	Cáp chiếu sáng CXV/DSTA – 0,6/1kV	m	640
2	Tủ chiếu sáng	tủ	1
3	Trụ đèn đơn	bộ	24

7. Hệ thống thông tin liên lạc

7.1. Cơ sở thiết kế:

QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm Viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;

QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt cáp ngoại vi viễn thông;

QCVN 34:2019/BTTTT Chất lượng dịch vụ truy nhập Internet băng rộng cố định mặt đất;

QCVN 9:2016/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếp đất các trạm Viễn Thông;

QCVN 07-8:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình viễn thông;

TCVN 8665:2011 Sợi quang dùng cho mạng viễn thông-yêu cầu kỹ thuật chung.

TCVN 8696:2011 Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao.

TCVN 8699:2011 Mạng viễn thông. Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm. Yêu cầu kỹ thuật;

TCVN 8700:2011 tiêu chuẩn quốc gia về Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông-yêu cầu kỹ thuật;

TCVN 8238:2009 Mạng viễn thông. Cáp thông tin kim loại dùng trong mạng điện

thoại nội hạt-yêu cầu kỹ thuật;

Nghị định 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ quy định về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Nghị định 25/2011/NĐ-CP ngày 06/4/2011 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Viễn Thông;

Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 06/04/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy định về quản lý và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Quyết định số 2200/2014/QĐ-UBND ngày 25/08/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch hạ tầng Viễn thông thụ động tỉnh Bình Dương đến năm 2020, định hướng 2025.

Bản đồ hiện trạng Khu nhà ở Gia Khải thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản đồ quy hoạch kiến trúc cảnh quan 1/500 Khu nhà ở Gia Khải thuộc xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

7.2. Nguồn cung cấp

Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu quy hoạch dự kiến được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Bến Cát đi nổi trên tuyến đường Chính ĐT.08 (ĐH-606/lộ 7A).

7.3. Dự kiến nhu cầu:

Hệ thống thông tin liên lạc của dự án sẽ là một hệ thống được ghép nối với tất cả nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ liên hệ với nhiều nhà cung cấp hệ thống viễn thông tránh tình trạng độc quyền.

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

Căn cứ tính chất và định hướng phát triển của khu vực thiết kế, các chỉ tiêu thiết kế cho cụ thể từng loại công trình được lấy theo kinh nghiệm điều tra của các đơn vị tư vấn thiết kế như sau:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho khu nhà liên kế: 1 thuê bao/hộ.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho khu nhà liên kế: 1 thuê bao/hộ.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho trường mầm non: 5 thuê bao/ khu.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho trạm xử lý nước thải: 2 thuê bao/khu.

Nhu cầu thông tin liên lạc dự phòng cho quá trình phát triển trong tương lai lấy bằng 10% tổng thuê bao thông tin liên lạc trên.

Tổng nhu cầu thuê bao là 166 thuê bao các loại. Tổng dung lượng thông tin liên lạc cấp của 1 tủ cáp trong Khu nhà ở Gia Khái là 200 thuê bao; tính toán chi tiết như sau:

Bảng 26. Bảng tính toán dung lượng thuê bao

Stt	Tên tủ cáp	Đối tượng sử dụng	Đơn vị	Số lượng	Chỉ tiêu	Dung lượng
1	Tcc	Nhà ở liên kế	căn	144	1 thuê bao/ căn	144
		Trường mầm non	khu	1	5 thuê bao/ khu	5
		Khu xử lý nước thải	khu	1	2 thuê bao/ khu	2
		Dự phòng (10%)				15
		Tổng				166
		Dung lượng tủ cáp				200

7.4. Giải pháp thiết kế:

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch 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,...

Phạm vi đầu tư: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ đầu tư hệ thống cống bể, các đơn vị viễn thông sẽ liên hệ sử dụng hệ thống cống bể trên, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho khu vực dự án.

Bố trí ống luồn cáp chờ trên đường chính ĐT.08 (ĐH-606/lộ 7A) trong ranh dự án để phục vụ cho công tác đấu nối cáp ngầm đầu tư theo định hướng trong thời gian tới.

Toàn bộ khu vực quy hoạch được bố trí 1 tủ cáp chính cung cấp thông tin liên lạc cho dự án, tủ cáp chính này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh hoặc đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Toàn bộ mạng khu vực dự án đầu tư hệ thống đường ống và hố ga cáp thông tin, ống luồn cáp thông tin liên lạc sử dụng ống PVC D110 đi ngầm dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật.

Cáp quang và các thiết bị viễn thông sẽ được đơn vị khai thác dịch vụ viễn thông đầu tư sau khi thỏa thuận với chủ đầu tư.

Dự án có bố trí phân đất kỹ thuật (đất trụ ăng ten) ở hướng Tây Nam, phía cuối dự án để phục vụ cho nhu cầu phát triển mạng lưới thông tin trong tương lai.

7.5. Thống kê khối lượng mạng lưới thông tin liên lạc:

Bảng 27. Bảng thống kê vật tư TTLL

BẢNG THỐNG KÊ VẬT TƯ TTLL			
Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Hồ ga cáp	Cái	05
2	Ống PVC D110	m	783

8. Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị

8.1. Các quy định quản lý vệ sinh môi trường

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 09-MT:2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;
- QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 40: 2011/ BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;
- QCVN 28:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế;
- QCVN 06:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh;
- QCVN 19:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường

8.2. Chỉ tiêu và khối lượng chất thải rắn

Tiêu chuẩn chất thải rắn lấy bình quân lấy theo QCVN 01:2021/BXD: 1,0kg/người/ngày đêm.

Bảng 28. Bảng thống kê khối lượng chất thải rắn

STT	Quy mô dân số (người)	Tiêu chuẩn rác thải (kg/người/ngày đêm)	Khối lượng rác thải (tấn/ngày đêm)
1	576	1,0 kg/người/ngày đêm	0,58

8.3. Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận

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

Thu gom rác thải tại các hộ dân: Rác thải được phân loại trong từng căn hộ, từng khu vực phát sinh, sau đó người dân, nhân viên cho rác vào các thùng rác bố trí trên các

tuyến đường, nhân viên vệ sinh sẽ thu gom tập kết về điểm kết rác để vận chuyển đem xử lý bởi cơ quan chức năng 1 lần/ngày.

Tần suất thu gom: các công nhân vệ sinh của đô thị sẽ thu gom rác thải sinh hoạt và thải bỏ 1 lần/ngày.

Vận chuyển rác: dùng xe chuyên dụng để thu gom và vận chuyển rác từ khu dự án đến khu xử lý rác thải tập trung của đô thị bởi đơn vị có chức năng.

IV. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT

1. Nguyên tắc

Căn cứ các bản vẽ thiết kế hệ thống giao thông, san nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc được thiết kế đi ngầm.

Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và đường ống thi công khó khăn.

Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều ngang và chiều đứng.

Các công trình cố gắng bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau.

2. Giải pháp

Các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật được bố trí chôn sâu dưới mặt vỉa hè, mặt đường:

- Các đường ống cấp nước sâu khoảng 0,5-1,0m.
- Các đường ống thoát nước thải đặt sâu tối thiểu 0,5m, tối đa 5,0m và xác định theo độ dốc dọc cống.
- Các cống thoát nước mưa đặt sâu tối thiểu tính đến đỉnh cống 0,5m và xác định theo độ dốc dọc cống.

Tại các điểm giao cắt giữa các hệ thống với nhau tại các ngã giao nhau sẽ xử lý theo nguyên tắc ưu tiên công trình tự chảy.

3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng hạ tầng và công suất cấp

- San nền: tiến hành san lấp theo phương pháp cục bộ sao cho khối lượng đào đắp là thấp nhất. Cao độ san nền thấp nhất là: + 24,16m. Cao độ san nền cao nhất là: + 24,56m.

- Cấp nước và PCCC: chỉ tiêu cấp nước là 150 lít/người/ngày đêm. Tổng lưu lượng

cấp nước là 238,03m³/ngđ. Tổng số trụ cứu hỏa là 5 trụ D150, khoảng cách các trụ cứu hỏa tối đa 120m.

- Cấp điện: tổng nhu cầu dùng điện là điện là 592,49kW. Cấp điện được phân 2 trạm biến áp, tổng công suất tiêu thụ 724,14kVA. Tổng công suất trạm biến áp là 800kVA. Hệ thống cấp điện đi ngầm dưới vỉa hè.

- Chiếu sáng: bố trí 1 tủ chiếu sáng chính. Hệ thống chiếu sáng được bố trí một bên đường. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đi ngầm.

- Thông tin liên lạc: chỉ tiêu 1 thuê bao/hộ. Tổng nhu cầu thuê bao là 166 thuê bao/loại (điện thoại, internet, cáp quang, truyền hình) với 1 tủ cáp chính, tổng dung lượng cáp là 200 thuê bao. Hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải là 129,18m³/ngđ. Diện tích khu xử lí nước thải 92,3m²

- Chất thải rắn: khối lượng rác thải cần thu gom là 0,58 tấn/ngđ. Rác thải được phân loại tại nguồn và ký hợp đồng với công ty vệ sinh môi trường thu gom rác tại nhà và công trình.

PHẦN V: XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC QUY ĐỊNH CẦN THỰC HIỆN

I. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT

- Các khu vực công trình cần kiểm soát bao gồm:

- + Công trình nhà ở và giáo dục
- + Cây xanh kết hợp công viên vườn hoa

- Các khu vực hạ tầng cần kiểm soát gồm:

- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vỉa hè và trạm xử lý nước thải...
- + Hệ thống giao thông chính như đường Chính ĐT-08 (ĐH-606/Lộ 7A), đường

KV05.42 (QHPK) và các trục đường nội bộ trong toàn khu.

Các khu vực nêu trên cần thiết được kiểm soát chặt chẽ về kiến trúc cảnh quan về hình khối kiến trúc, màu sắc và hình thức thẩm mỹ kiến trúc cũng như xác định cụ thể các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng loại công trình nhằm đảm bảo định hướng phát triển kinh tế xã hội, kiểm soát mức độ gia tăng dân số vắng lai trong khu vực và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

II. QUY ĐỊNH CẦN THỰC HIỆN

Các yêu cầu về cảnh quan: Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình thiết kế phải có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý lập quy hoạch chi tiết 1/500 và hồ sơ thiết kế các công trình kiến trúc cần đảm bảo đúng các yêu cầu của quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan của đồ án, đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành. Bên cạnh đó các hình thức kiến trúc của các công trình, hình thức thiết kế đô thị các tiện ích trong công viên phải phù hợp với chức năng, bố cục công trình phải chú ý các giải pháp thích hợp với khí hậu Việt Nam.

PHẦN VI: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

I. CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG

Không xây dựng công trình ngầm (hầm).

II. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Các khu vực xây dựng hệ thống hạ tầng gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật dưới vỉa hè, trạm xử lý nước thải,...

PHẦN VII: CÁC GIẢI PHÁP VỀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ, KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CỤ THỂ VÀ CẢNH QUAN KHU VỰC QUY HOẠCH

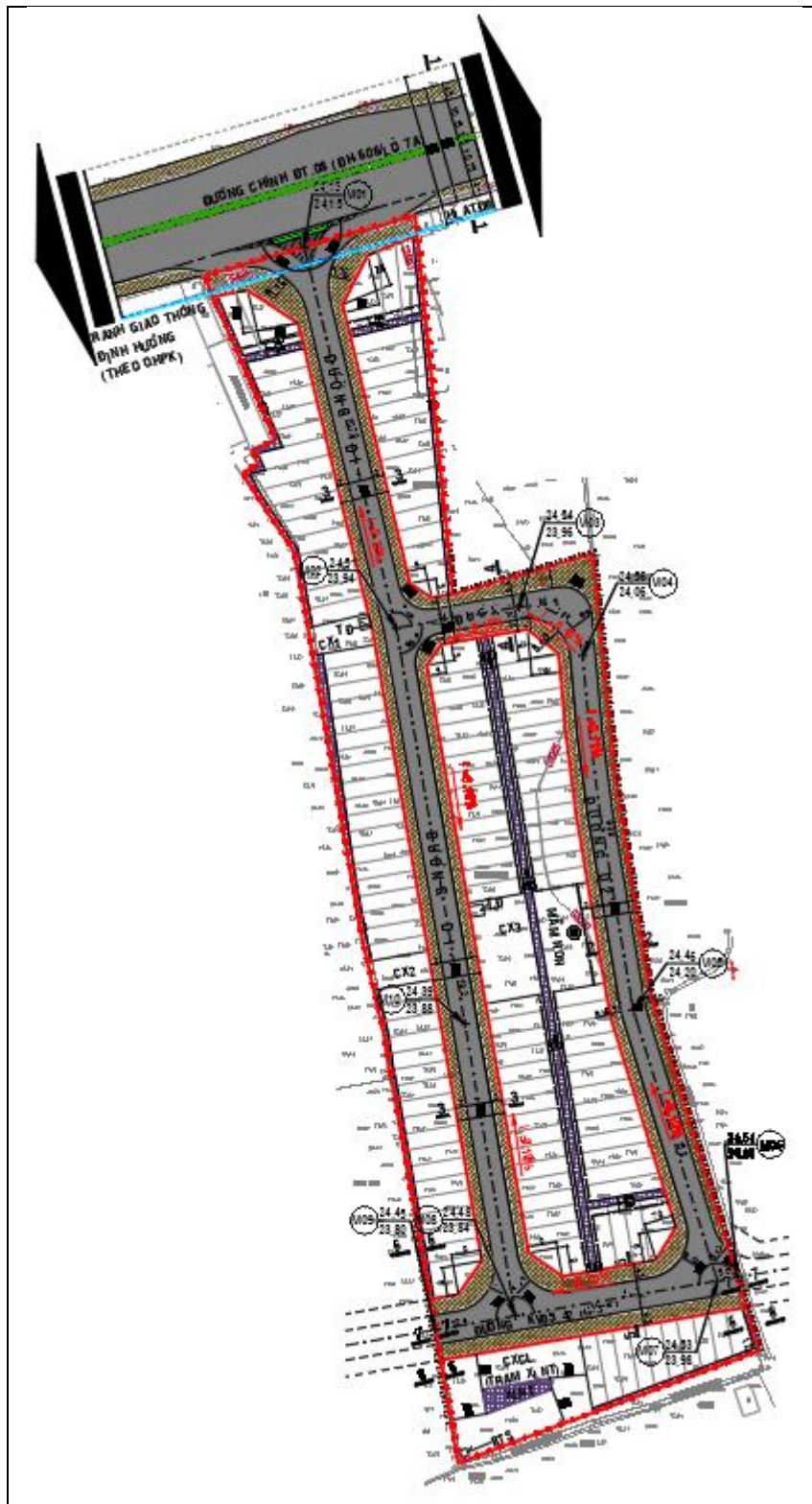
Căn cứ điều 10, 11, 12, 13, 14, Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Theo định hướng cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian. Bố cục không gian kiến trúc toàn Khu nhà ở Gia Khải phù hợp với tính chất, động lực phát triển cho toàn khu, đảm bảo hài hòa với điều kiện tự nhiên và cảnh quan chung trong tổng thể như sau:



Hình 18: Phối cảnh tổng thể toàn khu

I. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG KHU QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN

1. Trục giao thông chính trong khu quy hoạch



Hình 19: Trục đường D1 và đường KV05.42 (QHPK)

- Trục đường D1: được xác định là trục giao thông chính kết nối từ đường Chính DT-08 (ĐH-606/Lộ 7A) vào dự án. Tại đây bố trí các công trình nhà ở liên kết thương

mại có chức năng vừa ở vừa kinh doanh sẽ tạo nên vẻ sầm uất cho khu ở, làm điểm nhấn đồng bộ về loại hình kiến trúc với tầng cao 3 tầng, tạo cảnh quan, góc nhìn chính cho toàn khu.

- Trục đường KV05.42 (QHPK): được xác định là trục giao thông chính theo định hướng và là trục cảnh quan chính của dự án. Tại đây bố trí các công trình nhà ở liên kết thương mại có chức năng vừa ở vừa kinh doanh sẽ tạo nên vẻ sầm uất cho khu ở, làm điểm nhấn đồng bộ về loại hình kiến trúc với tầng cao 3 tầng, tạo cảnh quan, góc nhìn chính cho toàn khu.

2. Các công trình điểm nhấn:

Là công trình nhà ở liên kết thương mại có chức năng vừa ở vừa kinh doanh tiếp giáp đường D1, đường KV05.42 (QHPK). Đây sẽ là điểm nhấn chính và đầy hấp dẫn của toàn khu.

3. Công trình nhà ở

Là công trình chủ đạo trong toàn khu, với loại hình nhà ở được thiết kế hiện đại, đồng bộ... mang lại tiện ích cao nhất cho nhu cầu nhà ở. Tạo dựng bộ mặt khang trang cho dự án khu nhà ở nói riêng cũng như xã An Điền nói chung.



Hình 20: Nhà ở phố liên kết

4. Cây xanh và không gian mở

Trong khu ở tổ chức một khu cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm trên trục đường D1. Tại đây tổ chức các công trình nghỉ ngơi quy mô nhỏ, các tiểu cảnh mang lại nhiều cảm xúc thư giãn và là mảng xanh phục vụ cho nhu cầu thư giãn cho người dân trong

khu vực.



Hình 21: Cây xanh trong khu ở

II. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về tầng cao xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Chiều cao xây dựng được quy định cụ thể như sau:

1. Công trình nhà ở

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở liên kế thương mại: ≤ 3 tầng

Tổng chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể.

Với các cao độ được quy định dự kiến như sau:

+ Cao độ nền: $\geq +0,3\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.

+ Chiều cao thông thủy các tầng: $3,3\text{m} \leq \text{chiều cao thông thủy} \leq 4,2\text{m}$.

+ Cao độ tầng mái: $\leq 3,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Hình thức kiến trúc công trình: Theo hồ sơ thiết kế mẫu được duyệt.

❖ Ghi chú:

- Chiều cao thông thủy của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

- Độ vươn ban công tối đa 1,2m và không được tạo buồng che chắn thành lô gia.

- Không có bộ phận ngấm nào của ngôi nhà vượt qua chỉ giới đường đỏ.

- Bậc thềm, vệt dẫn xe: không được nhô ra chỉ giới đường đỏ.
- Đường ống thoát nước mưa: không được nhô ra quá 0,2m so với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải có hộp gen chìm.

2. Công trình giáo dục

- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng

Tổng chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể.

Với các cao độ được quy định dự kiến như sau:

- Cao độ nền: $\geq +0,2\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.
- Chiều cao thông thủy các tầng: $3,3\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$.

3. Công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng

Tổng chiều cao toàn công trình phụ thuộc vào ý tưởng thiết kế công trình cụ thể.

Với các cao độ được quy định dự kiến như sau:

- Cao độ nền: $\geq +0,2\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1.
- Chiều cao thông thủy các tầng: $3,3\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$.

Chú thích: Chiều cao thông thủy là chiều cao từ mặt sàn đến mặt dưới của trần treo, sàn tầng trên hoặc kết cấu chịu lực.

III. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG

Để giao thông tổng thể khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hòa, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Khoảng lùi xây dựng áp dụng toàn khu:

- Đất ở:

+ Khoảng lùi xây dựng mặt trước nhà: 0m.

+ Khoảng lùi xây dựng mặt sau nhà: đối với các lô 32, 33, 34, 35 thuộc liên kế 3 lùi sau 2m và riêng lô 32 lùi mặt bên 1m. Đối với các lô còn lại thuộc liên kế 3 (LK3) lùi sau 1m và lô số 1, 2 thuộc liên kế 1 (LK1), lô số 1 đến 3 thuộc liên kế 4 (LK4) lùi sau 2m, các mặt còn lại xây sát ranh; các dãy liên kế còn lại xây sát ranh, không có khoảng lùi.

- Đất giáo dục: Lùi 3m đối với mặt tiếp giáp đường D2. Các mặt còn lại được xây sát ranh.

❖ **Ghi chú:**

- *Khoảng lùi xây dựng cụ thể xem Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.*

- *Khoảng lùi các dãy nhà trong cùng một đường phải đồng nhất để ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và trong phạm vi khoảng lùi không được tận dụng xây dựng bất cứ công trình nào ngoại trừ sân, vườn hoa, tiểu cảnh,...*

IV. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Công trình nhà ở

- **Hình khối kiến trúc:** hình khối đơn giản, gần gũi tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, tránh những đường nét rườm rà, gây rối trên toàn tổng thể chung. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực và cho đô thị.

Khối tích các công trình bằng giải pháp hợp khối, tạo thành các dãy nhà liên kế (lô nhà) đồng bộ, tạo hiệu quả về tính thẩm mỹ cho công trình nhà ở trong khu.

- **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** hài hòa với thiên nhiên và môi trường xung quanh và mỹ quan chung cho đô thị nhưng không được làm ảnh hưởng tới các hoạt động chữa cháy.

- **Màu sắc chủ đạo:** dùng những tông màu nhẹ (vàng nhạt, kem, xám trắng, ...) tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói (cam, đỏ...) dễ gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

Trên từng dãy phố nên quy định một tông màu chủ đạo, tạo sự đồng nhất về kiến trúc và màu sắc, tránh tình trạng quá nhiều màu sắc trên dãy phố gây mất mỹ quan và tạo cảm giác rối trên bộ mặt đô thị.

2. Công trình giáo dục

- **Hình khối kiến trúc:** sử dụng khối tích lớn, đa dạng thể hiện được tính chất công trình. Các công trình thường dùng những hình khối mạnh, lạ mắt, vui nhộn, tạo sự thu hút tầm nhìn. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực.

- **Hình thức kiến trúc chủ đạo:** hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú theo yêu

cầu cụ thể với tính chất công trình. Sử dụng những chi tiết điểm nhấn cho công trình hiện đại phù hợp với không gian kiến trúc các khu vực lân cận.

- **Màu sắc chủ đạo:** dùng những tông màu trắng xám tạo tính trang trọng cho công trình, đồng thời những màu sắc vui nhộn, bắt mắt làm điểm nhấn cho các hình thức kiến trúc chủ đạo mang tính thu hút và khám phá.

- **Hàng rào:** không được phép xây dựng vượt qua khỏi ranh sử dụng đất, ranh chỉ giới đường đỏ kể cả phần móng của tường rào.

- **Vật liệu chủ đạo:** sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

3. Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các bảng quảng cáo gắn với công trình

- **Bảng quảng cáo:** Hình thức và kích thước phù hợp, đẹp mắt, không che chắn tầm nhìn, tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

- **Bảng chỉ dẫn:** trong công viên cây xanh, các công trình dịch vụ,... kích thước vừa phải phù hợp với nội dung, nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

- **Ghế ngồi:** nên được cách điệu thành những mảng đá, gốc cây,... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi.

- **Các thùng rác:** bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 30-50m (đề xuất khoảng 35m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động và thẩm mỹ cho khu nhà ở

- **Các loại đèn chiếu sáng, đèn trang trí:** được bố trí dọc trục đường, các khu công viên cây xanh, có khoảng cách từ 8-12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

- **Các bồn cây, bồn hoa:** được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

- **Nền vỉa hè, sân bãi:** bê tông xi măng hoặc lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.

V. HỆ THỐNG CÂY XANH

1. Cây xanh công viên

- Sử dụng một số loại đặc trưng địa phương làm cây chủ đạo cho toàn khu vực đồng thời kết hợp các loài khác cho đa dạng nhưng phải phù hợp với khí hậu địa phương.

- Sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dải, theo lớp tương thích với đường đồng mức của địa hình với nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ.

- Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng. Không sử dụng các loại cây có quả thịt, gai sắc nhọn, hoa quả có mùi nồng có thể thu hút côn trùng hoặc gây khó chịu. Không dùng các loại cây có hại cho đất trồng.

- Sử dụng nhiều loại cây có lá, hoa màu sắc phong phú, cao độ khác nhau, chu kỳ ra hoa khác nhau để tạo sự đa dạng cảnh quan cho các mùa trong năm.

- Sử dụng một số loại cây như cọ tàu, cau lùn, cau ta, đỗ quyên..., các loại cỏ và một số các loại hoa thuộc bản địa.



Tên khoa học: Livistona chinensis
R. Br. Ex Mart

Họ thực vật: Arecaceae (họ Cau)
Cao từ 3-20m, tùy điều kiện sống

Công dụng: tạo cảnh quan và tạo bóng mát cho không gian sân vườn, công viên, trồng thành hàng dọc lối vào, hay trồng ở các dãy phân cách trong công trình công cộng.

Hình 22: Cây cọ tàu

2. Cây xanh đường phố

- Cây xanh đường phố rất cần thiết để tạo nên vẻ đẹp cho cảnh quan và cung cấp các lợi ích bao gồm: cung cấp bóng mát, làm giảm nhiệt độ không khí, giảm bụi và các chất gây ô nhiễm trong không khí, cách ly giao thông cơ giới, tạo nên một không gian đường phố thoải mái, an toàn.

- Sử dụng cây Giáng Hương, cây Kèn Hồng trồng trên các trục đường chính như

trục đường D1, đường KV05.42 (QHPK). Các trục đường nội bộ còn lại sử dụng cây bằng lăng và cần phải đồng nhất trên mỗi tuyến đường. Khoảng cách trồng khoảng 10m một cây, cây được trồng ở ranh giới giữa 2 nhà, tùy theo các công trình hạ tầng khác mà có thể dịch chuyển bồn cây qua lại trong phạm vi 1,0m cho hợp lý.



Hình 23: Cây giáng hương

Tên khoa học: Pterocarpus Macrocarpus Kurz
Tên Việt Nam: Giáng Hương
Chiều cao: 10-15m
Công dụng: là một trong những cây cảnh, cây bóng mát được nhiều người yêu thích và trồng. Cây được các gia chủ chọn làm cây trồng ở trước nhà, tiền sảnh, khu sân vườn của biệt thự hoặc cây còn được các công trình xây dựng chọn làm cây công trình cho khu đô thị v.v...



Hình 24: Cây bằng lăng nước

Tên khoa học: Lagerstroemia a Speciosa (L.) Pes
Họ thực vật: Bằng Lăng nước
Chiều cao: 12-18m
Là loại cây phổ biến nhất ở Việt Nam, chuyên được sử dụng để trồng trang trí cho phố phường, công viên nhằm tạo vẻ đẹp cho cảnh quan cũng như tạo bóng mát bởi tán lá dày và rậm rạp của cây.



Hình 25: Cây kèn hồng

Tên khoa học: Tabebuia Rosea
Tên Việt Nam: Kèn Hồng
Chiều cao: 5-10m
Là cây thân gỗ. Hoa hình chuông, màu hồng phấn, mọc thành chùm từ 4-7 hoa, Cây Chuông Hồng ra hoa từ tháng 4- tháng 6. Cây có dáng cao, đẹp, hoa sắc sỡ nên thường được trồng ở đường phố, xung quanh vỉa hè.

- Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan

khác như đèn đường, biển báo, giao thông. Lựa chọn loại cây xanh trồng ở lề đường không có tán rộng tầm thấp.

- Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động.

- Loại cây xanh khi sinh trưởng phải ít tác động đến bề mặt đường phố. Sử dụng các loại cây rễ cọc, rễ ăn sâu để bộ rễ phát triển ít ảnh hưởng đến kết cấu đường, nhà và sân bãi. Sử dụng các loại cây ít rụng lá không tốn nhiều công sức chăm sóc, bảo dưỡng.

- Cây bóng mát dọc đường nên có độ cao tán cây tối thiểu là 8m.

- Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cần định hướng hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.

3. Tiêu chuẩn cây trồng

Cây xanh được trồng phải tuân theo *Nghị định 64/2010/NĐ-CP của Chính phủ về việc Quản lý cây xanh đô thị, Thông tư 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn quản lý cây đô thị và TCVN 9257:2012 của Bộ Xây dựng về việc Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế.*

- Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán là gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

- Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

- Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại.

- Cây phải có hoa đẹp, có những biểu hiện đặc trưng cho các mùa.

- Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

PHẦN VIII: PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu trong khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận trong phạm vi bán kính 500m

2. Các căn cứ pháp lý

Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 của Quốc hội ngày 17/11/2020.

Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 10/01/2022 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 10/01/2022 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường

3. Các phương pháp thực hiện

a) Phương pháp đánh giá nhanh

Phương pháp này dựa trên cơ sở hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế thế giới (WHO) thiết lập nhằm ước tính tải lượng các chất ô nhiễm từ các hoạt động của dự án có liên quan đến môi trường. Và dựa vào các tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia Việt Nam về môi trường để đánh giá tác động.

b) Phương pháp thống kê

Thống kê các nguồn tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, khí tượng, thủy văn, kinh tế - xã hội của khu vực dự án và các kết quả đáng tin cậy để đánh giá mức độ phát sinh các nguồn thải và đối tượng, phạm vi bị tác động.

c) Phương pháp liệt kê

Phương pháp liệt kê là phương pháp dùng để nhận dạng, phân loại các tác động khác nhau ảnh hưởng đến môi trường và định hướng nghiên cứu. Các đặc điểm cơ bản của phương pháp này như sau:

+ Liệt kê tất cả các nguồn gây tác động môi trường từ hoạt động lắp đặt máy móc thiết bị cũng như hoạt động vận hành của dự án, bao gồm nước thải, khí thải, chất thải rắn và các vấn đề về an ninh xã hội, cháy nổ, vệ sinh môi trường,....

+ Dựa vào kinh nghiệm của các dự án tương tự, dự báo các tác động đến môi trường, kinh tế và xã hội trong khu vực do hoạt động của dự án gây ra.

+ So sánh về lợi ích kỹ thuật và kinh tế, lựa chọn và đề xuất phương án giảm thiểu các tác động do hoạt động của dự án gây ra đối với môi trường, kinh tế và xã hội.

d) Phương pháp so sánh

Đánh giá chất lượng môi trường, các tác động trên cơ sở so sánh với các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam.

e) Phương pháp mô hình hóa

Sử dụng các mô hình tính toán để dự báo lan truyền các chất ô nhiễm trong môi trường không khí, từ đó xác định mức độ, phạm vi ô nhiễm môi trường không khí do các hoạt động của dự án gây ra.

II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH

1. Mục tiêu:

- Đảm bảo phát triển cân đối bền vững kinh tế, xã hội và môi trường
- Duy trì chất lượng không khí, nước, tiếng ồn và độ rung, đảm bảo 100% chất thải rắn thu gom và xử lý.
- Phân tích, đánh giá các tác động đến môi trường khi triển khai dự án.
- Đề xuất giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

2. Các vấn đề môi trường chính

Các vấn đề môi trường chính khi triển khai thực hiện quy hoạch là ô nhiễm môi trường không khí, đất, nước tại dự án và khu vực lân cận.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:

1. Chất lượng nước mặt

Việc phân tích, đánh giá chất lượng nước mặt tại khu vực thực hiện dự án sẽ tiến hành ở bước lập Giấy phép môi trường cho dự án

2. Chất lượng nước ngầm

Việc phân tích, đánh giá chất lượng nước ngầm tại khu vực thực hiện dự án sẽ tiến hành ở bước lập Giấy phép môi trường cho dự án

3. Chất lượng môi trường không khí

Việc phân tích, đánh giá chất lượng môi trường không khí tại khu vực thực hiện dự án sẽ tiến hành ở bước lập Giấy phép môi trường cho dự án

4. Chất lượng đất

Việc phân tích, đánh giá chất lượng đất tại khu vực thực hiện dự án sẽ tiến hành ở bước lập Giấy phép môi trường cho dự án

5. Hiện trạng quản lý chất thải rắn

Hiện trạng tại khu vực dự án đang là đất trống, chưa phát sinh chất thải rắn, việc đánh giá, quản lý sẽ thực hiện trong giai đoạn thi công và vận hành của dự án

6. Hiện trạng quản lý nước thải

Hiện trạng tại khu vực dự án đang là đất trống, chưa phát sinh nước thải, việc đánh giá, quản lý sẽ thực hiện trong giai đoạn thi công và vận hành của dự án

IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH

1. Giai đoạn thi công

1.1. Nguồn gây ra tác động:

Các hoạt động của Dự án trong giai đoạn thi công có thể gây ra tác động môi trường: Đào đất và san ủi mặt bằng, hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, quá trình thi công và sự tập trung công nhân trên công trường.

1.2. Đối tượng bị tác động:

- Người dân sống dọc tuyến đường vận chuyển và người dân sống xung quanh khu vực Dự án.
- Môi trường đất, nước, không khí tại khu vực thực hiện và khu vực lân cận.
- Công nhân trực tiếp thi công trên công trường

1.3. Quy mô tác động:

Tác động trong khu vực dự án và khu vực lân cận dự án trong bán kính 500m.

1.4. Đánh giá tác động:

1.4.1. Tiếng ồn và chấn động của xe vận chuyển và máy móc thi công:

Trong giai đoạn thi công, các hoạt động của máy móc trên công trình, các hoạt động gia công cơ khí (hàn, cắt, xì kim loại), quá trình trộn bê tông tươi, quá trình thi công đường, thi công xây dựng nhà ở, hoạt động chà nhám công trình và quá trình sơn hoàn thiện công trình sẽ phát sinh bụi và khí thải gây ô nhiễm môi trường không khí và ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân làm việc trực tiếp trên công trình và khu vực lân cận.

Mức độ tác động của các chất gây ô nhiễm không khí được thể hiện tại bảng sau:

Bảng 293. Tác động của các chất gây ô nhiễm không khí

STT	Chất gây ô nhiễm	Tác động
1	Bụi	- Kích thích hô hấp, xơ hóa phổi, ung thư phổi. - Gây tổn thương da, giác mạc mắt, bệnh ở đường tiêu hóa.

STT	Chất gây ô nhiễm	Tác động
		- Gây ảnh hưởng hệ hô hấp, phân tán vào máu.
2	Khí axit (SO_x , NO_x)	- SO_2 có thể nhiễm độc qua da, làm giảm dự trữ kiềm trong máu. - Tạo mưa axit ảnh hưởng xấu tới sự phát triển thảm thực vật và cây trồng. - Tăng cường quá trình ăn mòn kim loại, phá hủy vật liệu bê tông và các công trình nhà cửa. - Ảnh hưởng xấu đến khí hậu, hệ sinh thái và tầng ôzon.
3	Cacbon oxit (CO)	- Giảm khả năng vận chuyển oxy của máu đến các tổ chức, tế bào do CO kết hợp với hemoglobin và biến thành cacboxyhemoglobin.
4	Khí cacbonic (CO_2)	- Gây rối loạn hô hấp phổi. - Gây hiệu ứng nhà kính. - Tác hại đến hệ sinh thái.
5	Tổng hydro cacbon (THC)	- Gây nhiễm độc cấp tính: suy nhược, chóng mặt, nhức đầu, rối loạn giác quan, có khi gây tử vong.
6	Khói hàn	Những phân tử khói hàn đủ nhỏ để đi vào và ngưng tụ trên phổi. Theo thời gian các phân tử này sẽ ảnh hưởng tới dòng máu Các bệnh mang lại cho nhân viên nếu tiếp xúc với khói hàn nhiều: Viêm phế quản, viêm phổi, hen suyễn, ung thư phổi, các bệnh về mắt, về da...
7	Ánh sáng hồ quang hàn	Ánh sáng hồ quang hàn là loại ánh sáng quá chói và có các tia bức xạ gây hại cho mắt, khi dùng mắt thường nhìn vào rất dễ bị tổn hại, gây giảm thị lực
8	Hơi xăng, dung môi pha sơn	Xăng có chứa nhiều chất gây ung thư như các hợp chất có vòng thơm benzene, ethylbenzene, toluene, xylene... Ngoài ra, còn chứa các chất ảnh hưởng đến hệ thần kinh gây đau đầu, chóng mặt, nôn mửa, bất tỉnh thậm chí bị tử vong. Tiếp xúc thường xuyên có khả năng mắc các bệnh về đường hô hấp như mũi, họng, khí quản, phổi

1.4.2. Tác động đến môi trường nước

Nguồn phát sinh nước thải trong giai đoạn xây dựng dự án bao gồm:

Nước thải sinh hoạt của công nhân;

Nước mưa chảy tràn;

❖ Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt của công nhân tại công trường:

Trong quá trình sinh hoạt, làm việc tại công trình, sẽ phát sinh nước thải từ hoạt động sinh hoạt của công nhân.

Thành phần các chất ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: cặn lơ lửng, các hợp chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng và vi sinh gây bệnh. Đây là các thành phần có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý. Mức độ ô nhiễm và tác động

đến môi trường nước phụ thuộc căn bản vào số lượng công nhân làm việc tại hiện trường và cách thức quản lý chất thải sinh hoạt mà dự án thực hiện.

❖ **Tác động do nước mưa chảy tràn trên khu vực dự án:**

Trong quá trình thi công xây dựng, lưu lượng nước mưa trung bình chảy tràn trên diện tích dự án có thể gây nên tác động tiêu cực là gây ứ đọng, ngập úng và sinh lầy cục bộ trên khu đất dự án, làm tăng độ đục và ô nhiễm nguồn nước mặt. Nước ngập úng là môi trường phát triển các loại kí sinh gây bệnh. Lưu lượng nước chảy tràn phụ thuộc vào diện tích khu vực, cường độ mưa và khu vực thi công không có mái che. Việc tập kết đất đắp, vật liệu xây dựng và phương tiện thi công đến hiện trường khu vực dự án cũng có nhiều khả năng gây ô nhiễm và tác động đến môi trường nước.

1.4.3. Chất thải rắn và chất thải nguy hại:

- **Chất thải rắn xây dựng:** là các loại chất thải phát sinh từ hoạt động thi công như sắt thép vụn, bao bì xi măng, ván cốt pha xây dựng thùng nhựa, bìa giấy carton, bao nilon, đinh ốc vít, dây điện, pallet hư hỏng. Chất thải dạng này cũng phải được thu gom và quản lý phù hợp, để tránh làm ảnh hưởng đến công nhân làm việc trực tiếp trên công trình và dân cư lân cận.

- **Chất thải rắn sinh hoạt:** Theo ước tính, mỗi công nhân làm việc tại khu vực dự án thải ra từ 0,3 - 0,5 kg rác thải sinh hoạt mỗi ngày. Vậy với 30 công nhân lao động tại các công trường mỗi ngày thì tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thi công xây dựng dự án là khoảng 9 – 15 kg/ngày. Mặc dù khối lượng rác thải rắn sinh hoạt không lớn nhưng nếu không có biện pháp thu gom thì sẽ tích tụ ngày càng nhiều và gây mùi, nước rỉ. Ngoài ra còn tạo điều kiện cho các vi sinh vật gây bệnh phát triển, gây nguy cơ phát sinh và lây truyền mầm bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân thi công và xa hơn là các khu dân cư.

- **Chất thải nguy hại:**

Trong quá trình thi công phải sử dụng các thiết bị thi công (máy trộn bê tông, máy kéo, cần trục di động) hoặc thiết bị hỗ trợ như máy phát điện đều có sử dụng nhiên liệu đốt và có bảo trì hoặc sửa chữa. Trong quá trình vận hành hoặc sửa chữa có thể xảy ra tình trạng tràn đổ dầu nhớt, nhiên liệu, giẻ lau dính dầu mỡ.... Theo các tài liệu kỹ thuật, lượng nhớt thải trung bình từ những máy móc thi công vào khoảng 7 lít sau mỗi lần thay và khoảng cách thời gian mỗi lần thay là từ 3 – 6 tháng.

1.4.4. Trật tự an ninh:

Trong quá trình thi công xây dựng, việc tập trung một số lượng công nhân tại khu vực Dự án có thể phát sinh các vấn đề xã hội và vệ sinh công cộng như mâu thuẫn giữa công nhân với dân cư trong khu vực, về nề nếp sinh hoạt và rác thải...

1.4.5. Các sự cố có thể xảy ra trong giai đoạn thi công:

- Sự cố cháy nổ:

Cháy nhiên liệu (dầu FO, DO) dự phòng cho các loại thiết bị thi công .

Trong xây dựng hiện nay đã và đang sử dụng những vật liệu và kết cấu không cháy làm giảm sự nguy hiểm về cháy trên công trường. Tuy nhiên, trên công trường xây dựng vẫn còn sử dụng nhiều vật liệu cháy, dễ bắt lửa, các chất lỏng, sơn các loại, nhựa, vật liệu bôi trơn, gỗ cây, cốp pha, đó là những tác nhân có nguy cơ cháy khi gặp lửa.

Trong những điều kiện thích hợp một số chất cháy có thể tạo ra với không khí những hỗn hợp nguy hiểm nổ, khi chúng tiếp xúc với nguồn lửa có thể gây cháy với vận tốc lớn gây nổ.

Cháy do các công nhân làm việc bất cẩn (hút thuốc, đốt lửa, nấu cơm...).

Trên công trường xây dựng các nguồn lửa có thể là: ngọn lửa trần khi đốt phế thải vật liệu xây dựng; tia lửa tạo ra do hàn xì, ma sát và va đập; phần không cháy của nhiên liệu động cơ đốt trong.

- Tai nạn lao động:

Tai nạn giao thông do phương tiện vận chuyển ra vào công trường hoặc do các hạng mục thi công không được cách ly hợp lý;

Tai nạn do việc sử dụng thiết bị điện, dây cáp điện không đúng tiêu chuẩn không đảm bảo an toàn gây nguy hiểm cho tính mạng của công nhân cũng như người dân trong khu vực;

Tai nạn do các hạng mục thi công không được đảm bảo an toàn có thể gây tai nạn cho công nhân thi công công trình;

Người lao động không thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dỡ, các loại vật liệu xây dựng chất đống cao có thể rơi vỡ;

Tai nạn lao động do trượt té trên các giàn giáo, trên các toà nhà đang xây, từ công tác thi công, vận chuyển vật liệu xây dựng lên cao và các nguyên nhân khác nữa;

Khi công trường thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao

động còn có thể tăng cao: đất trơn dẫn đến sự trượt té cho người lao động và các đồ vật xây dựng, các sự cố về điện dễ xảy ra hơn, đất mềm và dễ lún sẽ gây ra các sự cố cho người và các loại máy móc thiết bị thi công..;

Những tác động này thường ở mức nhẹ, tạm thời, và dễ hạn chế nếu áp dụng các biện pháp giảm thiểu và các biện pháp an toàn lao động thích hợp.

2. Giai đoạn vận hành

2.1. Nguồn gây tác động

Nguồn gây tác động đến môi trường khi dự án đi vào vận hành là:

Hoạt động sinh hoạt của người dân

Hoạt động giao thông ra vào dự án

2.2. Đối tượng bị tác động

Môi trường nước mặt, nước ngầm;

Môi trường không khí khu vực Dự án;

Dân cư sinh sống tại khu vực dự án và xung quanh khu vực Dự án.

2.3. Quy mô tác động

Quy mô ảnh hưởng trong khu vực dự án và lân cận dự án.

2.4. Đánh giá tác động:

2.4.1. Tác động đến môi trường không khí

Nguồn ô nhiễm khí thải trong giai đoạn vận hành bao gồm những nguồn sau:

- Từ các phương tiện giao thông, phương tiện vận chuyển ra vào Dự án.

- Quá trình đun nấu thức ăn tại các bếp ăn, hoạt động của các máy điều hòa nhiệt độ làm phát sinh các mùi do khí NH₃, khí freon, môi chất lạnh bay hơi.

- Tại hệ thống xử lý nước thải tập trung của Dự án, sự phân hủy kỵ khí của nước thải và bùn thải sẽ gây ra mùi hôi, thể hiện qua các chất ô nhiễm chỉ thị như các hợp chất mercaptan, NH₃, H₂S, CH₄...

- Mùi hôi xuất phát tại các điểm thu gom và lưu trữ rác thải do quá trình lên men, rò rỉ nước, sự phân hủy các chất hữu cơ có trong rác thải.

- Thành phần các chất ô nhiễm trong khói thải từ các phương tiện vận tải chủ yếu là SO_x, NO_x, CO_x, hydrocacbon và bụi. Nguồn gây ô nhiễm này phân bố rải rác và không cố định nên việc khống chế, kiểm soát rất khó khăn.

2.4.2. Tác động đến nguồn tiếp nhận nước thải

Nguồn ô nhiễm nước thải của Dự án khi đi vào vận hành bao gồm những nguồn

sau:

- Nước thải sinh hoạt của dân cư;
- Từ các khu dịch vụ công cộng.

Đặc tính của các loại nước thải là chứa nhiều các chất hữu cơ hoà tan, các chất rắn lơ lửng, cặn bã, các chất hữu cơ (BOD_5 , COD), các chất Nitơ, photpho (N, P) và vi sinh vật.

Vì vậy, đối với loại nước thải này cần phải được xử lý đúng quy định trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

2.4.3. Tác động do chất thải rắn, chất thải nguy hại

*** Chất thải rắn:**

Chất thải rắn có thể phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án từ các nguồn đó là:

- Từ hoạt động sinh hoạt của cư dân trong khu vực dự án;
- Từ khu vực vui chơi giải trí;
- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung.

Lượng chất thải này nếu như không được giám sát chặt chẽ sẽ gây ảnh hưởng đến chất lượng đất, nước, cuộc sống của người dân xung quanh cũng như vấn đề mỹ quan của khu vực.

*** Chất thải nguy hại:**

Chất thải nguy hại của Dự án bao gồm các loại như:

- Bóng đèn huỳnh quang bị hỏng; hộp mực in từ hoạt động văn phòng;
- Các bao bì chứa hóa chất xử lý nước thải, nước cấp đã qua sử dụng; vỏ các bình đựng nước tẩy rửa bồn cầu, nước lau sàn nhà...
- Các thiết bị dự trữ nhiên liệu đốt cho máy phát điện dự phòng, giẻ lau dính dầu mỡ.

Đây là loại chất thải có nguy cơ gây ô nhiễm cao do chứa các thành phần nguy hại nên cần được phân loại, thu gom, lưu giữ và hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển đi nơi khác xử lý theo quy định nếu không các chất ô nhiễm có thể lan truyền vào môi trường nước, đất, không khí bằng nhiều cách, gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và đến môi trường sinh thái.

2.4.4. Các sự cố có thể xảy ra trong giai đoạn vận hành

Sự cố có khả năng xảy ra trong quá trình hoạt động Dự án là sự cố cháy nổ và các

sự cố về môi trường. Nguyên nhân chính gây ra các sự cố này là:

*** Đối với sự cố cháy nổ:**

Hoạt động của Dự án có thể xảy ra các sự cố như chập điện, cháy do quá tải của dây dẫn, nổ cầu chì... rất dễ dẫn đến cháy.

- Không tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy (lưu trữ nhiên liệu: gas, dầu, ... không đúng quy định).

- Sử dụng gas để nấu và chế biến thức ăn, đây là mối nguy cơ gây ra sự cố cháy nổ. Tuy nhiên xác suất xảy ra cháy nổ không lớn.

- Do không thường xuyên theo dõi, bảo dưỡng hệ thống điện nên không phát hiện kịp thời những chỗ bị chập, chập điện dẫn đến cháy.

- Cháy do sét đánh: trong mùa mưa thường có tình trạng sấm sét đi kèm mưa lớn, do đó khả năng bị sét đánh xuống khu vực Dự án cũng có thể xảy ra. Đây là nguyên nhân gián tiếp làm chập mạch điện gây nên cháy nổ.

Trên thực tế đã chứng minh, sự cố cháy nổ sẽ gây thiệt hại to lớn về kinh tế và làm ô nhiễm hệ sinh thái đất, không khí một cách nghiêm trọng. Hơn nữa sự cố còn ảnh hưởng đến hoạt động của Dự án, đe dọa đến tính mạng con người và tài sản.

*** Đối với sự cố về môi trường**

- Đối với mạng lưới cấp thoát nước: Như rò rỉ nước từ đường ống cấp nước; hệ thống thu gom, xử lý và thoát nước thải của Dự án.

- Đối với bể tự hoại:

+ Tắc nghẽn bồn cầu hoặc tắc đường ống dẫn phân, nước tiểu không tiêu thoát được;

+ Tắc đường ống thoát khí bể tự hoại gây mùi hôi thối trong nhà vệ sinh hoặc có thể gây nổ hầm cầu;

+ Bùn tích tụ đầy bể tự hoại, hệ thống xử lý nước thải.

Các sự cố về môi trường trên nếu không được kiểm soát và khống chế kịp thời sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến chất lượng đất, nước mặt và nước ngầm tại khu vực. Đồng thời gây mất vệ sinh cho khu vực Dự án và khu vực dân cư xung quanh. Tuy nhiên, tác động của sự cố này nhỏ và có thể khắc phục được.

V. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT Ô NHIỄM; PHÒNG TRÁNH, GIẢM THIỂU VÀ ỨNG PHÓ, KHẮC PHỤC SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG, KIỂM SOÁT CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI

TRƯỜNG

1. Giải pháp trong quá trình thi công, xây dựng:

1.1. Giảm thiểu ô nhiễm bụi và không khí:

Ưu tiên chọn nguồn cung cấp vật liệu gần khu dự án để giảm quãng đường vận chuyển và giảm công tác bảo quản nhằm giảm thiểu tối đa bụi và các chất thải phát sinh cũng như giảm nguy cơ xảy ra các sự cố.

Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Kiểm tra các phương tiện giao thông nhằm đảm bảo các thiết bị máy móc luôn ở điều kiện tốt nhất và mặt kỹ thuật.

Các phương tiện đi ra khỏi công trình được vệ sinh sạch sẽ, tránh đất rơi vãi hoặc dính vào bánh xe ra đường.

Hạn chế vận chuyển nguyên, vật liệu vào giờ cao điểm, mật độ người qua lại cao.

1.2. Để hạn chế nước thải trong quá trình thi công:

Nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng phát sinh từ: công nhân thi công, giám sát nhà thầu, văn phòng cơ quan tổ chức lập quy hoạch, để giảm thiểu các tác động do nước thải Cơ quan tổ chức lập quy hoạch áp dụng các biện pháp sau:

- Không tổ chức nấu nướng tại công trường.
- Lắp đặt nhà vệ sinh di động cho dự án. Sau khi hết giai đoạn thi công và sẽ được hút bùn và tháo dỡ theo đúng quy định môi trường trước khi trả mặt bằng cho dự Án.

Nước mưa chảy tràn:

Quản lý tốt nguyên VLXD, chất thải phát sinh tại công trường xây dựng, nhằm hạn chế tình trạng rơi vãi xuống đường thoát nước gây tắc nghẽn dòng chảy và gây ô nhiễm môi trường.

Nước thải xây dựng:

Cũng tương tự như giai đoạn chuẩn bị toàn bộ nước thải phát sinh từ nước rửa xe, máy móc thiết bị thi công đều được thu gom về bể lắng cát, bể tách dầu mỡ đã được xây dựng ngay khi triển khai của dự án

Kích thước của các bể: bể lắng cát Dài x Rộng x Cao = 3m x 2m x 2m, sẽ được xây dựng bằng gạch; Bể tách dầu mỡ Dài x Rộng x Cao = 2m x 0,5m x 2m được xây bằng gạch, đáy bê tông.

Dầu thu được từ bể tách dầu mỡ sẽ được thu gom cùng với lượng CTNH phát sinh trong quá trình thi công.

Nước rửa xe vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng chủ yếu chứa đất, cát... nên chỉ cần lắng tách các cặn vô cơ, và dùng tưới sân bãi.

2. Giải pháp trong quá trình hoạt động khu vực:

2.1. Không chế ô nhiễm môi trường nước:

Đối với nước mưa:

So với nước thải, nước mưa khá sạch nhưng có lưu lượng lớn và không ổn định (phụ thuộc vào lượng mưa). Hệ thống cống thoát nước mưa xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải.

Phương án thu gom và thoát nước mưa của dự án thể hiện trong hình dưới đây:

Toàn bộ nước mưa của dự án → Thu gom bằng hệ thống cống thu gom D500-D800mm trên đường D1 → Hồ ga thoát nước hiện hữu trên đường chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A).

Quy trình thoát nước mưa:

Nước mưa của toàn bộ khu quy hoạch sau khi thu gom từ các tuyến cống nhánh sẽ được tập trung về tuyến cống chính có đường kính D500-D800mm trên đường D1. Sau đó sẽ được đầu nối vào hồ ga thoát nước hiện hữu trên đường chính ĐT.08 (ĐH-606/Lộ 7A) ở phía Bắc của dự án.

Đối với nước thải:

Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với nước mưa.

Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hồ ga thoát nước thải

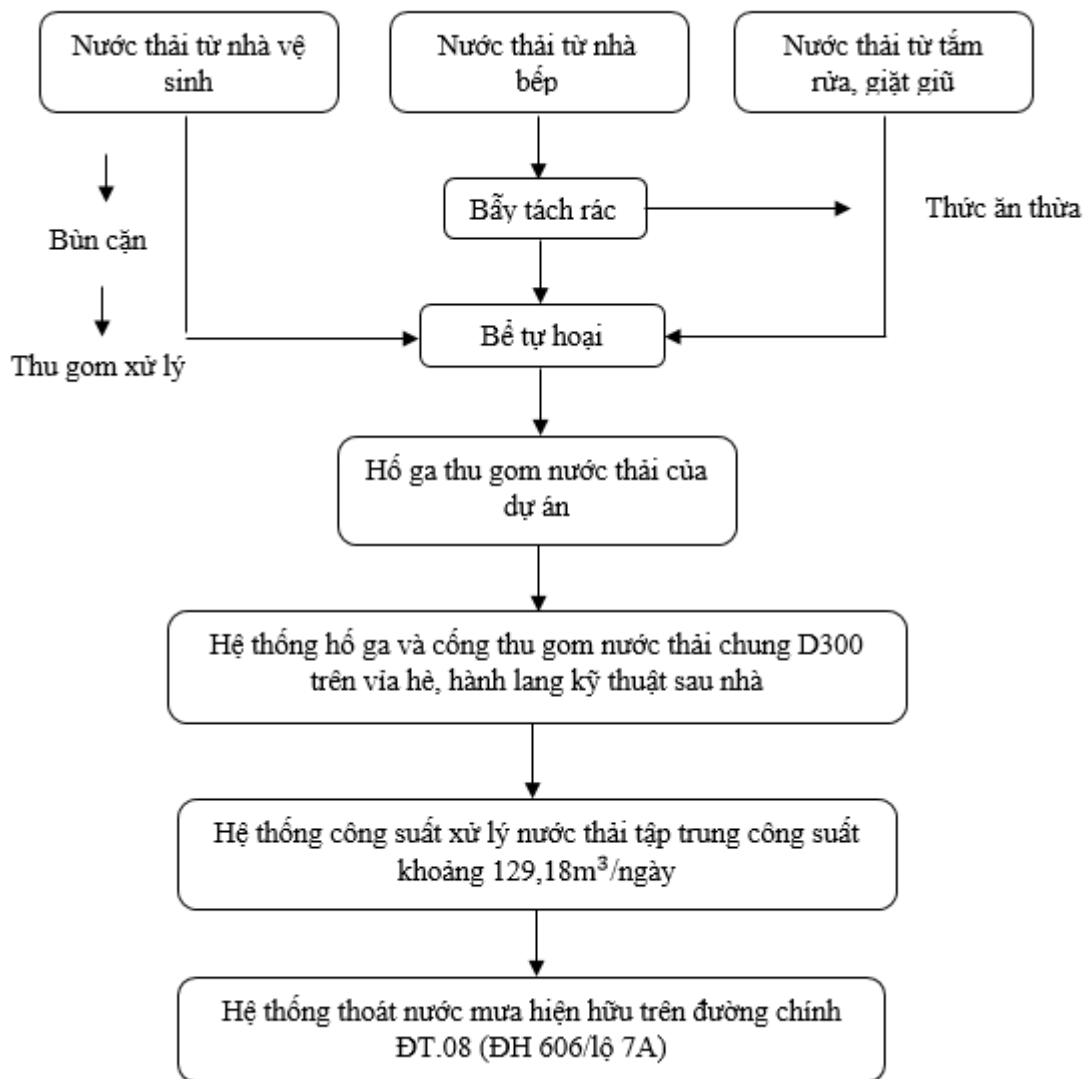
Độ dốc đối với cống thoát nước thải đảm bảo thu gom toàn bộ nước thải. Cống thoát nước thải được chôn trong đất với độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính đến đỉnh cống so với cao độ hoàn thiện.

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

Cống thoát nước thải của dự án sử dụng cống tròn HDPE có đường kính D300mm chạy dọc theo các hành lang kỹ thuật sau nhà, trên các vỉa hè nhằm đảm bảo thu gom toàn bộ nước thải phát sinh từ dự án.

Phương án thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt của dự án được thể hiện ở sơ đồ

như sau:



Sơ đồ phương án thu gom nước thải của dự án

Thuyết minh sơ đồ thu gom:

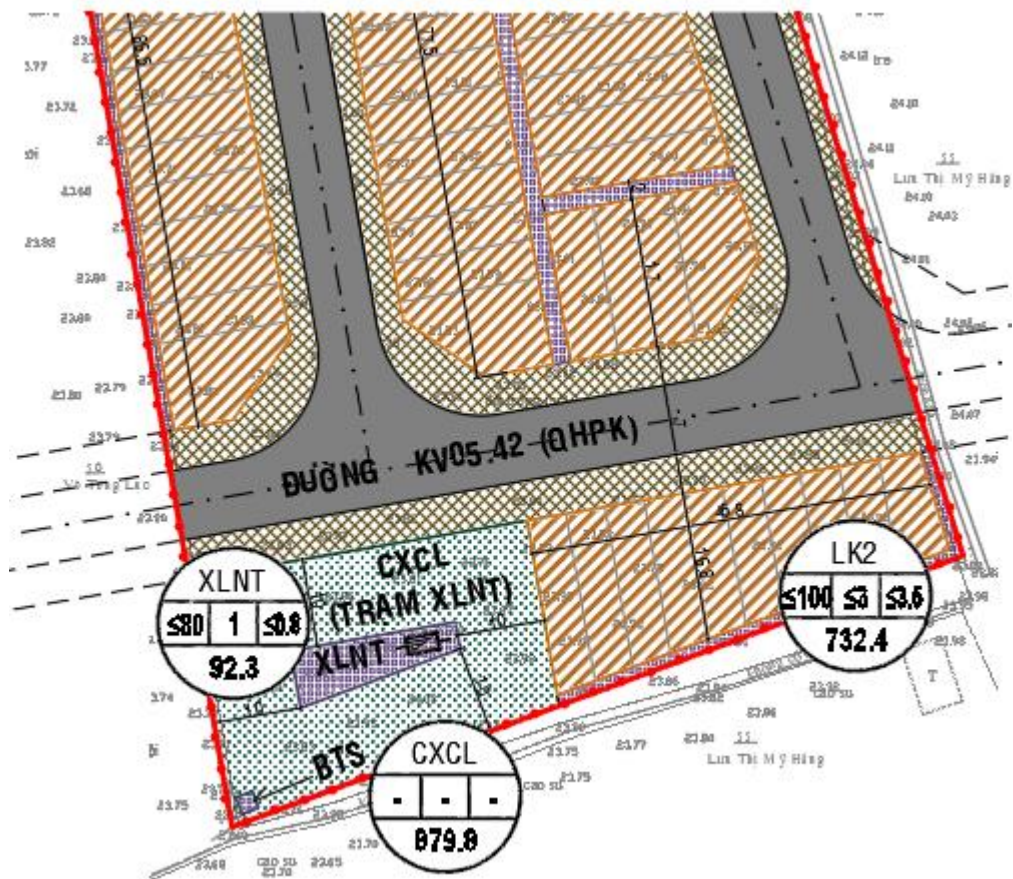
- Nguồn 1: Nước thải từ nhà vệ sinh các căn hộ, trường học → Thu gom bằng đường ống uPVC → Bể tự hoại;
- Nguồn 2: Nước thải nhà bếp căn hộ, trường học → Tách rác, mỡ sơ bộ → Thu gom bằng đường ống uPVC → Bể tự hoại;
- Nguồn 3: Nước thải rửa tay, giặt giũ, tắm rửa → Thu gom bằng đường ống uPVC → Bể tự hoại;
- Ba nguồn nước thải này chảy vào hệ thống thu gom nước thải HDPE D300 của dự án → Hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án, công suất dự kiến khoảng 129,18m³/ngày đêm → Đường ống thoát nước riêng sau xử lý (tuyến ống có áp) → Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường chính ĐT.08 (ĐH 606/lộ 7A).

Hệ thống xử lý nước thải mới công suất xử lý dự kiến khoảng 129,18m³/ngày đêm

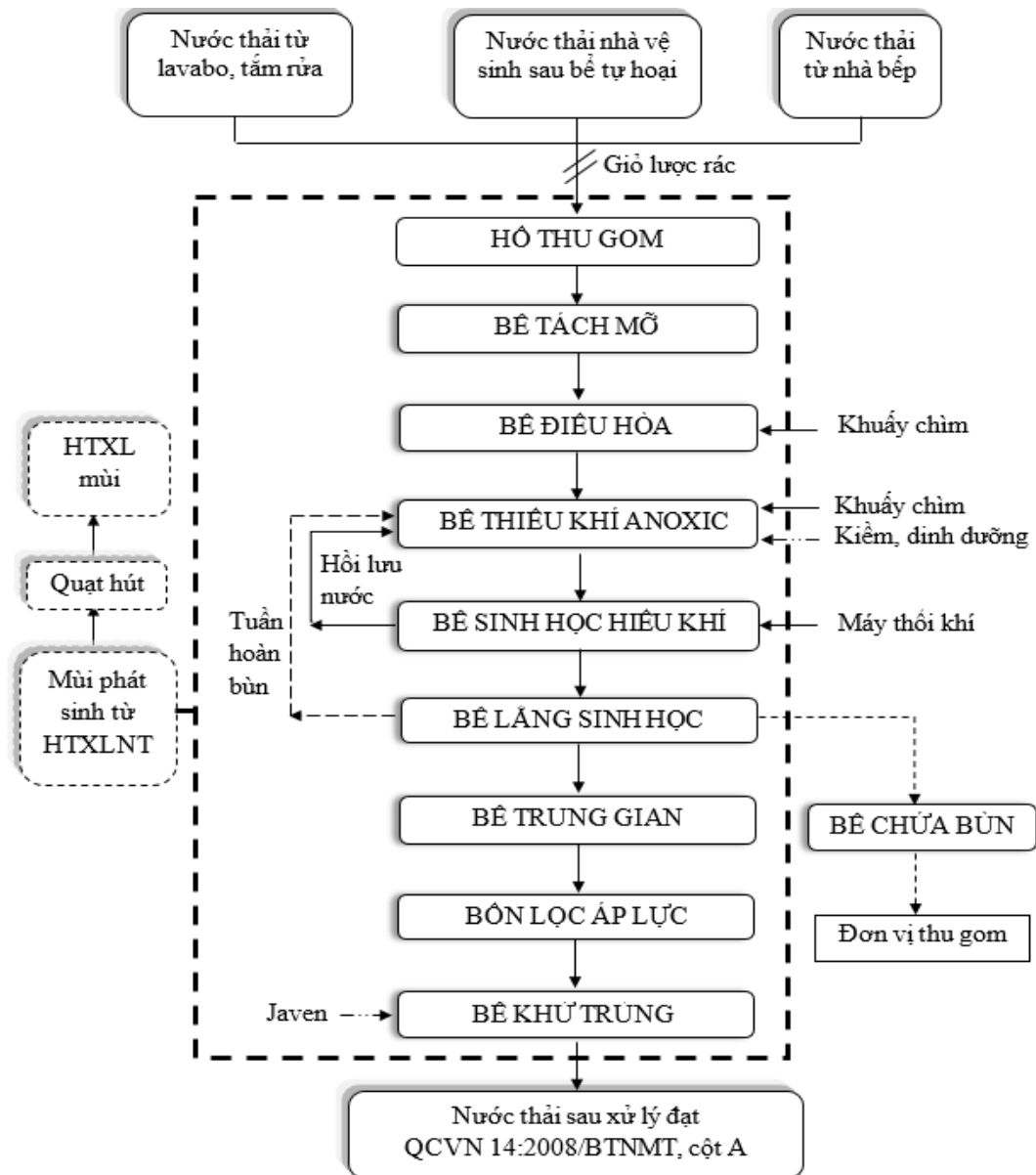
trong phần đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Tây Nam của dự án theo quy hoạch diện tích xây dựng là 92,3m². Diện tích cây xanh cách ly quanh trạm là 879,8m².

Hệ thống xử lý nước thải của dự án được xử lý bằng phương pháp sinh học được xây dựng khép kín có nắp thăm thuận tiện cho công tác vận hành, kiểm tra và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. Mùi hôi phát sinh từ trạm xử lý nước thải được dẫn về tháp xử lý mùi qua lớp vật liệu hấp phụ than hoạt tính trước khi thoát ra môi trường. Bùn phát sinh từ các bể sẽ dẫn về bể chứa bùn, định kỳ thuê đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển theo quy định.

Cụm bể được xây dựng hợp khối bằng BTCT, có chống thấm đầy đủ đáy bể và thành bể, nhà điều hành được bố trí trên cụm bể. Cụm bể được xây dựng ngầm dưới mặt đất. Việc bố trí trạm XLNT đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo đúng QCVN 01-2021/BXD. Thiết kế hệ thống cây xanh cách ly xung quanh trạm xử lý nước thải. Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường Khu nhà ở Gia Khải được thiết kế đảm bảo quy định, cụ thể xung quanh trạm xử lý nước thải và trạm trung chuyển chất thải rắn được thiết kế hệ thống cây xanh cách ly. Khoảng cách từ trạm xử lý nước thải về phía Đông tiếp giáp dãy nhà liên kế 2 là 10m (được trồng cây xanh); về phía Tây tiếp giáp đất dân là 10m (được trồng cây xanh); về phía Nam tiếp giáp đất dân là 10m (được trồng cây xanh); về phía Bắc tiếp giáp đường đường KV05.42 (QHPK) là 10m (được trồng cây xanh).



Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cam kết xử lý nước thải đầu ra đạt chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2018/BTNMT cột A, K=1), tuân thủ khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo QCVN 01-2021/BXD



Sơ đồ phương án xử lý nước thải

Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu trên đường chính ĐT.08 (ĐH 606/lộ 7A) bằng tuyến ống thoát nước riêng (tuyến ống có áp).

Phương án xử lý mùi từ hệ thống XLNT tập trung:

Toàn bộ hệ thống XLNT được xây ngầm và kín, nhà điều hành xây nổi trên mặt bể. Trạm XLNT bố trí phía Tây Nam, bố trí cuối hướng gió. Xung quanh bể XLNT trồng nhiều cây xanh cách ly để điều hòa, giảm thiểu mùi hôi phát sinh từ hệ thống XLNT, tạo mỹ quan cho khu vực.

Quạt hút bố trí trong nhà điều hành để hút toàn bộ khí có mùi trong các bể. Toàn bộ khí này được thổi vào tháp xử lý mùi, tại đây các khí gây mùi được hấp thụ bằng than hoạt tính, sau đó khí sạch được thoát lên mái của nhà điều hành.

- Quy trình xử lý mùi như sau:

+ Mùi phát sinh từ các bể chứa → đường ống dẫn → Quạt hút → tháp hấp thụ than hoạt tính → Khí sau xử lý thoát ra đường ống thoát cao 2,5m so với mái nhà điều hành.

+ Thuyết minh hệ thống xử lý mùi: mùi hôi phát sinh từ phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải chủ yếu là H_2S và NH_3 được thu gom bằng quạt hút ly tâm qua các đường ống dẫn về tháp xử lý mùi. Khi đi vào từ dưới lên tiếp xúc với vật liệu hấp thụ là than hoạt tính, các khí thải này bị hấp thụ bởi than hoạt tính. Khí sau hấp thụ thoát ra theo đường ống thoát ra ngoài qua ống thải vượt mái nhà điều hành, chiều cao ống thải là 2,5m so với mái nhà điều hành. Khí sau xử lý đạt quy chuẩn cho phép QCVN 19-2009/BTNMT, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ; QCVN 20:2009/BTNMT, cột B quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất vô cơ.

+ Vị trí đặt hệ thống khử mùi: đặt trong nhà điều hành

+ Toàn bộ hệ thống được vận hành liên tục và ổn định 24/24 để hạn chế phát sinh mùi

+ Bố trí nhân viên có chuyên môn để theo dõi và vận hành hệ thống hàng ngày. Kiểm tra sự hoạt động của các bể cũng như máy móc thiết bị để phát hiện và sửa chữa kịp thời, đảm bảo cho hệ thống vận hành liên tục và ổn định.

2.2. Khống chế ô nhiễm môi trường do chất thải rắn:

a. Thu gom chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

Tổng lưu lượng tính toán:

- Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\leq 1,0$ kg/người/ngày đêm

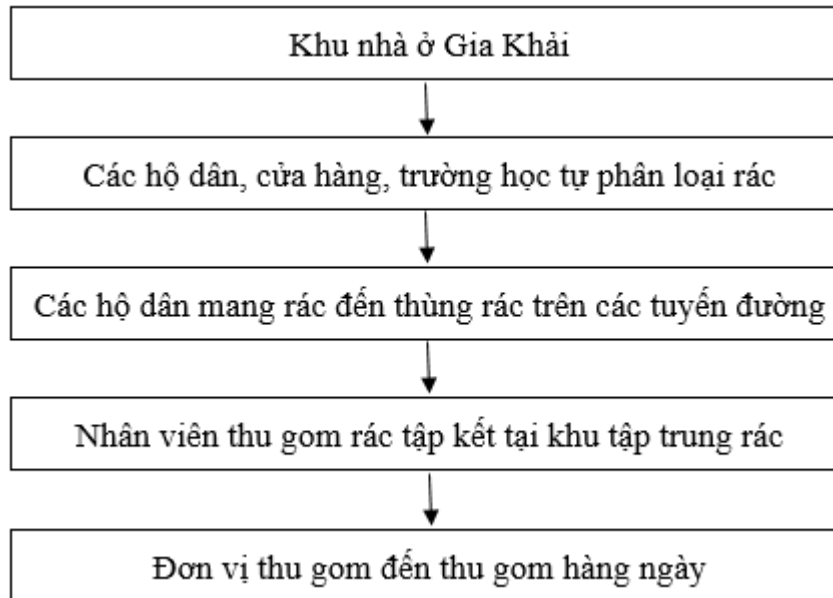
- Tổng khối lượng thu gom chất thải rắn của Khu nhà ở khoảng: 0,58 tấn/ngày đêm, tỷ lệ thu gom đạt 100%.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch không bố trí các điểm tập kết rác trong khuôn viên khu dân cư để thu gom rác (do mùi hôi phát sinh tại các khu tập kết rác ảnh hưởng tới sinh hoạt của người dân). Rác được đơn vị vệ sinh thu gom trực tiếp tại các thùng chứa rác có nắp đậy kín trên các tuyến đường nội bộ khu dân cư và mang đi xử lý với tần suất 1 lần/ngày.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cam kết việc thu gom, xử lý rác thải được thực hiện đúng quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ, quy

định chỉ tiêu của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ tài nguyên và môi trường, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

- Quy trình thu gom, phân loại rác thể hiện trong sơ đồ dưới đây:



Sơ đồ 10. Quy trình thu gom rác thải trong khu nhà ở

Mỗi nhà sẽ tự đầu tư thùng rác riêng để tạm chứa rác trong khuôn viên nhà. Rác thải từ các thùng rác trong nhà các hộ dân trước khi đưa ra thùng chứa lớn đặt dọc các tuyến đường nội bộ phải được gói kín trong bao nilon tránh rơi vãi.

Để tránh tình trạng mỗi gia đình đều bố trí thùng rác ngay trước nhà gây nên sự không đồng nhất giữa các thùng rác (kích thước, màu sắc, chủng loại), khoảng cách các thùng rác quá gần sẽ gây mất mỹ quan của khu nhà ở. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có phương án đầu tư các thùng rác lớn, đồng nhất về màu sắc, kích cỡ và đặt dọc theo các tuyến đường để thu gom lượng rác chung. Lượng chất thải này được đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo đúng quy định với tần suất 1 lần/ngày.

Ngoài ra trong quá trình hoạt động, ban quản lý dự án còn có các hoạt động tuyên truyền và phổ biến các quy định về vệ sinh môi trường, thu gom và quản lý chất thải. Yêu cầu các hộ dân và khu dịch vụ thực hiện nghiêm túc các quy định, đóng phí vệ sinh môi trường đầy đủ, đúng thời hạn,...

b. Không chế ô nhiễm với tiếng ồn:

Thực tế ở một số khu nhà ở cho thấy, mức độ ồn không quá cao, có thể chấp nhận

được. Do đó, để giảm thiểu đến mức thấp nhất những tác động do tiếng ồn, rung gây ra, Ban quản lý khu nhà ở sẽ đặt ra các nội quy về hoạt động các khu nhà ở, khu công cộng... nhằm bảo đảm sự yên tĩnh cho các hộ dân và khu vực dân cư xung quanh.

Tiếng ồn, rung từ các phương tiện lưu thông ra vào khu vực chủ yếu tập trung vào giờ cao điểm như: buổi sáng khi đi làm và buổi chiều khi về nhà, biện pháp chống ồn được áp dụng ở đây là:

- Thiết kế các điểm giảm tốc để hạn chế tốc độ lưu thông
- Đặt các biển báo quy định tốc độ lưu thông trong khu vực
- Trồng nhiều cây xanh trong khu vực dự án.

c. Khống chế ô nhiễm môi trường không khí:

- Đường giao thông, mặt bằng sân bãi trải bê tông nhựa để giảm thiểu đất cát bị cuốn bay vào không khí.

- Thường xuyên làm vệ sinh, thu gom rác, quét bụi và phun nước tưới ẩm vừa làm giảm bụi, đặc biệt vào những ngày nóng nắng.

- Quy định tốc độ trên các tuyến đường thuộc dự án, làm gờ giảm tốc tại các khu vực đường giao nhau và khu vực tập trung đông dân cư.

- Thực hiện các giải pháp trồng cây xanh và thảm cỏ, tạo cảnh đẹp cho khu vực dự án.

- Đối với khí thải phát sinh từ khu vực nhà bếp: Dự án sử dụng chủ yếu là gas cho quá trình nấu ăn trên mức độ phát sinh từ khí thải không lớn, tuy nhiên trong quá trình này phát sinh mùi thức ăn nên tại khu vực nấu ăn sẽ lắp đặt quạt thông gió, chụp hút, tạo không gian thoáng mát để giảm thiểu ô nhiễm tại khu vực nhà bếp của hộ gia đình.

- Các thùng chứa chất thải phải có nắp đậy, không để rác tồn đọng quá lâu trong các khu vực của dự án.

2.3. Kế hoạch giám sát và quản lý môi trường:

a. Giai đoạn thi công xây dựng:

Quản lý CTR các loại và CTNH:

- Vị trí: tại các khu vực lưu giữ chất thải rắn, CTNH.
- Thông số giám sát: khối lượng và thành phần.
- Tần suất giám sát: Hàng ngày.

Giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh:

- Chỉ tiêu giám sát: Nhiệt độ, Độ ồn, Bụi, CO, SO₂, NO₂, độ rung.

- Vị trí giám sát: 02 điểm tại 2 khu vực của dự án.

- Tần suất giám sát: 3 tháng/lần

- Quy chuẩn so sánh:

- + QCVN 05:2013/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- + QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- + QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

Giám sát sạt lở, sụt lún tại công trình:

- + Giám sát sạt lở, sụt lún tại các vị trí tiếp giáp với khu đất dự án.

- + Tần suất giám sát: hàng ngày (trước khi thi công và trong suốt quá trình thi công).

b. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

Quản lý CTR các loại và CTNH:

- Thông số giám sát: Khối lượng, thành phần chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại.

- Tần suất giám sát: Hằng ngày và định kỳ hàng năm sẽ lập báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Giám sát chất lượng nước thải:

- Vị trí: 01 điểm (01 điểm tại hố ga quan trắc nước thải sau xử lý trước khi đầu nối vào cống thoát nước mưa)

- Chỉ tiêu: pH, BOD5, TSS, Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động thực vật, Coliform.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT (cột A; K=1)

Giám sát mùi của hệ thống xử lý nước thải:

- Vị trí: 01 điểm tại ống xả sau xử lý của tháp khử mùi.

- Chỉ tiêu: H₂S, NH₃, CH₃SH

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 06:2009/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

VI. CÁC GIẢI PHÁP VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CÁC YÊU CẦU VỀ AN NINH QUỐC PHÒNG

1. Các giải pháp phòng cháy, chữa cháy:

Khu vực dự án được bố trí các trụ tiếp nước chữa cháy theo quy định hiện hành. Cần tận dụng hệ thống mặt nước trong khu vực để bố trí các hố lấy nước chữa cháy nhằm bổ sung nhu cầu cấp nước chữa cháy khi có sự cố.

Các công trình công cộng mang tính tập trung đông người trong khu vực khi triển khai thực hiện cần được thẩm duyệt phòng cháy chữa và chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành.

2. Các yêu cầu về an ninh, quốc phòng:

Việc đảm bảo an ninh, quốc phòng trong khu vực dự án tuân thủ theo quy định hiện hành.

PHẦN IX: DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

Khái toán tổng mức đầu tư xây dựng của dự án theo như bảng sau:

Bảng 30. Bảng khái toán chi phí đầu tư

BẢNG KHÁI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ					
Stt	Nội dung	Đvt	Qui mô	Suất đầu tư	Thành tiền
1	TỔNG CHI PHÍ SỬ DỤNG ĐẤT				82.617.960.000
-	Chuyển nhượng đất để thực hiện dự án	m ²	23.106,8	3.000.000	69.320.400.000
-	Nộp tiền sử dụng đất	toàn khu	1,0	13.297.560.000	13.297.560.000
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG				88.957.637.733
2.1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật				16.706.216.400
-	Xây dựng hạ tầng	ha	2,31	6.910.000.000	15.966.798.800
-	Lắp đặt thiết bị hạ tầng	ha	2,31	320.000.000	739.417.600
2.2	Xây dựng nhà liên kế				70.080.000.000
-	Xây dựng nhà liên kế	căn	146	480.000.000	70.080.000.000
2.3	Xây dựng trường mầm non				2.171.421.333
-	Xây dựng công trình	em	43	46.050.000	1.983.220.000
-	Lắp đặt thiết bị	em	43	4.370.000	188.201.333
3	TỔNG CHI PHÍ TVXD, QLDA, DP				19.290.724.599
-	Tư vấn xây dựng	% GTXL	2%	88.957.637.733	1.779.152.755
-	Quản lý dự án	% GTXL	2%	88.957.637.733	1.779.152.755
-	Dự phòng	% GTXL	18%	88.957.637.733	15.732.419.089
4	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ				190.866.322.332

Tổng mức đầu tư: 190.866.322.332 đồng

(Một trăm chín mươi tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

II. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Khả năng thu xếp vốn:

Dự án đầu tư Khu nhà ở Gia Khái được Cơ quan tổ chức lập quy hoạch thu xếp cung ứng 100% bằng nguồn vốn tự có và huy động từ các cổ đông nhằm đảm bảo tạo quỹ đất sạch đã có hạ tầng kỹ thuật cho khu vực dự án.

Đối với việc đầu tư xây dựng công trình, các hạng mục nhà ở Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ xây dựng nhà theo mẫu để thống nhất quản lý về hình thức kiến trúc khu vực; các hạng mục khác tùy điều kiện cụ thể, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ đầu tư xây dựng hoặc huy động, liên kết đầu tư với các nhà đầu tư thứ cấp từ giai đoạn xây dựng đến giai đoạn khai thác, vận hành.

Trong quá trình thực hiện dự án, nếu có nhu cầu huy động vốn, Công ty sẽ tiến hành theo đúng quy định của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

2. Nguồn vốn

a. Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải	60.866.322.332 đồng		31,89%	Tiền mặt	Đã góp đủ vốn để thực hiện dự án

b. Vốn huy động:

- Vốn vay ngân hàng: 130.000.000.000 đồng (bằng chữ: *một trăm ba mươi tỷ đồng*) chiếm tỷ lệ 68,11% tổng mức đầu tư.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải đã được ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Bắc Bình Dương đồng ý cấp tín dụng 150 tỉ đồng để thực hiện dự án Khu nhà ở Gia Khải tại Văn bản số Văn bản số 335A/VCB-BBD-XNCUTD ngày 23/09/2020.

- Vốn huy động: không.

3. Khả năng cấp vốn theo tiến độ:

Vốn doanh nghiệp là 60.866.322.332 đồng: đã thực hiện góp đủ vốn trong năm 2020-2021.

Vốn vay là 130.000.000.000 đồng: giải ngân theo tiến độ xây dựng từ năm 2022 đến năm 2025.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự kiến trong 6 năm từ năm 2020 đến 2025

- Năm 2020-2022: thực hiện pháp lý về đầu tư dự án nhà ở như xin chấp thuận chủ trương đầu tư; phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500; ký quỹ; thủ tục giao thuê đất, nộp tiền sử dụng đất; lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng; lập hồ sơ cấp phép xây dựng công trình trong dự án...

- Năm 2023: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 100% hạ tầng kỹ thuật, lấp đất 100%

thiết bị hạ tầng kỹ thuật.

- Năm 2024-2025: Xây dựng hoàn chỉnh 144 căn liên kế và bán sản phẩm theo tiến độ xây dựng. Trường mầm non chủ đầu tư thực hiện đầu tư hoặc hợp tác với nhà đầu tư cấp 2 thực hiện đầu tư. Bàn giao cho nhà nước quỹ đất công viên cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật.

PHẦN X: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt thì việc lập và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Gia Khải này là phù hợp với yêu cầu chung. Dự án này hoàn thành sẽ đáp ứng nhu cầu ở của người dân địa phương và công nhân viên làm việc tại khu công nghiệp Rạch Bắp An Điền, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng và đóng góp vào công cuộc chỉnh trang đô thị của địa phương.

II. KIẾN NGHỊ

Vì vậy để công trình sớm được triển khai xây dựng và đưa vào sử dụng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải kính đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Gia Khải tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như đã nêu trên.

PHẦN XI: PHỤ LỤC

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN KÈM THEO

1. Quyết định số 3858/UBND-KT của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 09/08/2021 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (Khu nhà ở Gia Khái) tại xã An Điền, thị xã Bến Cát.
2. Quyết định số 3238/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 31/12/2021 về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
3. Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 31/08/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
4. Văn bản số 3991/SXD-QHKT ngày 03/10/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.
5. Văn bản số 3466/UBND-KT ngày 21/9/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc lấy ý kiến thống nhất đối với việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.
6. Báo cáo số 73/KQTD-QLĐT ngày 16/9/2022 của Phòng Quản lý đô thị về việc báo cáo kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
7. Văn bản số 3298/SXD-QHKT ngày 18/08/2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thống nhất cho hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.
8. Văn bản số 2733/UBND-KT ngày 02/08/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc lấy ý kiến thống nhất đối với việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát
9. Văn bản số 157/CNKLH-PKD của Chi nhánh Cấp nước Khu liên hợp ngày 23/6/2022 về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái đấu nối vào tuyến ống cấp nước D168 đường ĐH 606.
10. Văn bản số 320/QLĐT của Phòng Quản lý đô thị ngày 08/06/2022 về việc rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.
11. Biên bản họp thẩm định ngày 26/04/2022 của Hội đồng thẩm định – UBND

thị xã Bến Cát về việc ý kiến thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

12. Văn bản số 1174/STNMT-CCQLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/04/2022 về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

13. Văn bản số 1148/SXD-QHKT của Sở Xây dựng ngày 04/04/2022 về việc góp ý cho hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

14. Văn bản số 980/SGTVT-QLCL của Sở Giao thông vận tải ngày 01/04/2022 về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

15. Văn bản số 1048/CCBVM-TĐ của Chi cục bảo vệ môi trường ngày 01/04/2022 về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

16. Văn bản số 704/SCT-VP của Sở Công thương ngày 30/03/2022 về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

17. Văn bản số 878/SKHĐT-KTN của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 29/03/2022 về việc có ý kiến theo đề nghị của phòng QLĐT-thị xã Bến Cát đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái.

18. Văn bản số 163/STTTT-BCVT của Sở Thông tin và Truyền thông ngày 25/03/2022 về việc góp ý cho đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

19. Văn bản số 1303/PCBD-KHVT+KT của Công ty Điện lực Bình Dương ngày 23/03/2022 về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

20. Văn bản số 86/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã An Điền ngày 21/03/2022 về việc góp ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

21. Văn bản số 313/TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 21/03/2022 về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

22. Văn bản số 80/CATX-PCCC&CNCH của Công an thị xã Bến Cát ngày 21/3/2022 về việc góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

23. Văn bản 169/PGĐĐT-XDTSC của Phòng Giáo dục và Đào tạo ngày 17/3/2022 về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Gia Khái, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

24. Văn bản số 127/QLĐT của Phòng Quản lý đô thị thị xã Bến Cát ngày 14/03/2022 về việc lấy ý kiến góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Gia Khái, Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát.

25. Báo cáo số 485/BC-SKHĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 30/12/2021 về việc chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở Gia Khái do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái đề xuất.

26. Văn bản số 3831/SKHĐT-KTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 21/12/2021 về việc đánh giá sự phù hợp của dự án Khu nhà ở Gia Khái do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái đề xuất với Kế hoạch phát triển nhà ở.

27. Văn bản số 2322/UBND-KT của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát ngày 29/06/2021 về việc có ý kiến về khả năng đấu nối giao thông, thoát nước mưa, nước thải và kết nối hạ tầng xã hội xung quanh dự án Khu nhà ở Gia Khái.

28. Văn bản số 2601/STNMT-CCBVMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 12/07/2021 về việc ý kiến về đánh giá sơ bộ tác động môi trường dự án Khu nhà ở Gia Khái của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái.

29. Văn bản số 2504/STNMT-CCQLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 30/06/2021 về việc phúc đáp liên quan đến dự án Khu nhà ở Gia Khái (lần 2).

30. Văn bản số 2465/STNMT-CCQLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 29/06/2021 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (Khu nhà ở Gia Khái) tại xã An Điền, thị xã Bến Cát.

31. Văn bản số 1997/SXD-QHKT của Sở Xây dựng ngày 24/06/2021 về việc ý kiến hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khái (lần 2).

32. Văn bản số 1849/STC-TCDN của Sở Tài chính ngày 31/05/2021 về việc có ý kiến năng lực tài chính quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Gia Khái bổ sung.

33. Văn bản số 1248/SKHĐT-KTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 20/05/2021

về việc có ý kiến hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở Gia Khải của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải (lần 2).

34. Văn bản số 936/UBND-KT của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát ngày 25/03/2021 về việc chấp thuận cho công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải được đấu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu nhà ở Gia Khải vào đường DH 606.

35. Văn bản số 2880/SKHĐT-KTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 23/11/2020 về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở Gia Khải.

36. Văn bản số 5000/STNMT-CCQLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 16/11/2020 về việc thẩm định nhu cầu và điều kiện thực hiện dự án khu nhà ở Gia Khải.

37. Văn bản số 3970/UBND-KT của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát ngày 16/11/2020 về việc góp ý kiến về hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở Gia Khải.

38. Văn bản số 4417/SXD-QHKT của Sở Xây dựng ngày 11/11/2020 về việc ý kiến về hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

39. Văn bản số 245/ANKT-Đ2 của Phòng an ninh Kinh tế ngày 28/10/2020 về việc xây dựng khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

40. Văn bản số 4240/SGTVT-QLCL của Sở Giao thông Vận tải ngày 27/10/2020 về việc góp ý kiến chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở Gia Khải, xã An Điền, thị xã Bến Cát.

41. Văn bản số 2558/SKHĐT-KTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 23/10/2020 về việc năng lực tài chính thực hiện dự án khu nhà ở Gia Khải.

42. Văn bản 1948/BCH-TM của Bộ Chỉ Huy Quân sự tỉnh Bình Dương ngày 15/10/2020 về việc đóng góp ý kiến về mặt quốc phòng đối với hồ sơ dự án khu nhà ở Gia Khải của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Khải.

43. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2020-HĐCN ngày 19/08/2020 giữa bà Đỗ Thị Bé và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải về việc hai bên đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 461, tờ bản đồ số 19, với tổng diện tích là 23.106,8m²; mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV

593020. Kèm theo.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 593020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/05/2020 cho bà Đỗ Thị Bé. Thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19. Tổng diện tích sử dụng: 23.106,8m². Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

44. Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của công ty gồm các phiếu nộp tiền góp vốn của cổ đông, sao kê tài khoản công ty.

45. Giấy phép kinh doanh của đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Gia Khải.

46. Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn:

- Giấy phép kinh doanh của đơn vị tư vấn thiết kế và khảo sát: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phú Gia Hòa.

- Các chứng chỉ hành nghề tổ chức.

- Bảng kê năng lực Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Phú Gia Hòa.

- Quyết định bổ nhiệm chủ nhiệm đồ án và chủ trì thiết kế.

- Chứng chỉ hành nghề chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm đồ án kiêm chủ trì kiến trúc cảnh quan, chủ trì thiết kế hạ tầng, chủ trì thiết kế điện, chủ trì khảo sát địa hình.

I. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH

1. Bản vẽ quy hoạch chi tiết

1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
2. Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
3. Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
4. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
5. Bản đồ quy hoạch phân lô, tỷ lệ 1/500;
6. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
7. Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;
8. Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
9. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
10. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
11. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;

12. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;
13. Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
14. Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;
15. Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
16. Bản đồ đánh giá môi trường, chiến lược, tỷ lệ 1/500;
17. Bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500.

2. Các thuyết minh, văn bản

1. Thuyết minh tổng hợp
2. Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án.
3. Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.
4. Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án
5. Pháp lý liên quan đến đồ án