

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



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU NHÀ Ở BÌNH MINH

Địa điểm: phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh



Bến Cát, tháng 08/2024

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU NHÀ Ở BÌNH MINH

Địa điểm: phường Chánh Phú Hoà, 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

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC BÌNH MINH

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG KIẾN XANH

MỤC LỤC

PHẦN I. PHẦN MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	1
II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT	2
1. Mục tiêu	2
2. Tính chất	2
III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	2
1. Các cơ sở pháp lý chung	2
2. Các cơ sở pháp lý của đồ án	3
3. Các nguồn tài liệu	5
4. Các cơ sở bản đồ	6
PHẦN II. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG, SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	7
I. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, CHỨC NĂNG	7
1. Phạm vi ranh giới	7
2. Diện tích lập quy hoạch	8
3. Chức năng lập quy hoạch	8
4. Phạm vi nghiên cứu	8
II. SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	8
1. Về khí hậu	8
2. Về địa hình	9
3. Về thủy văn	9
4. Về địa chất	9
5. Về cảnh quan thiên nhiên	9
III. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG, XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH	10
1. Hiện trạng dân cư	10
2. Hiện trạng công trình xây dựng	10
3. Hiện trạng sử dụng đất	10
4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội	11
5. Hiện trạng giao thông	12
6. Hiện trạng nền xây dựng, cống thoát nước mưa	13
7. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước	13
8. Hiện trạng điện và thông tin liên lạc	13
9. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn	13
IV. ĐỊNH HƯỚNG CHỨC NĂNG VÀ SỰ PHÙ HỢP THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG CẤP TRÊN	14
1. Định hướng theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040	14
2. Định hướng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa	15
3. Phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn-Lộc Ninh đến dự án	15
4. Sự phù hợp của dự án so với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa (phê duyệt)	16
V. ĐÁNH GIÁ CHUNG	16
1. Thuận lợi	16
2. Khó khăn	17
3. Kiến nghị	17
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	18
I. CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT	18
1. Chỉ tiêu về dân số	18
2. Hạ tầng xã hội	18
3. Hạ tầng kỹ thuật	18

II. CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH	19
--	----

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

20

I. CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT	20
1. Các chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu	20
2. Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể.....	20
II. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT	21
1. Phân khu chức năng	21
2. Cơ cấu sử dụng đất	23
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất.....	25
4. Mục đích sử dụng đất và hình thức đầu tư	26
5. Quy hoạch phân lô.....	27
III. YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ MẠNG LƯỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẾN RANH GIỚI LÔ ĐẤT	35
1. Quy hoạch giao thông.....	35
2. San nền	38
3. Hệ thống thoát nước mưa	39
4. Hệ thống cấp nước.....	42
5. Hệ thống thoát nước thải	44
6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng	47
7. Hệ thống thông tin liên lạc	51
8. Hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị	53

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

55

I. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT	55
II. QUY ĐỊNH CẦN THỰC HIỆN	55

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

56

I. CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG	56
II. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	56

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

57

I. CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG KHU QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN.....	58
1. Trục giao thông chính trong khu quy hoạch.....	58
2. Các công trình điểm nhấn.....	59
3. Công trình nhà ở.....	59
4. Cây xanh và không gian mở.....	59
II. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	60
1. Công trình nhà ở.....	60
2. Công trình giáo dục	60
3. Công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.....	60
III. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG	61
IV. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC	61
1. Công trình nhà ở.....	61
2. Công trình giáo dục	61
3. Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình.....	62
V. HỆ THỐNG CÂY XANH MẶT NƯỚC VÀ QUẢNG TRƯỜNG	62
1. Cây xanh công viên	62
2. Cây xanh đường phố	63
3. Tiêu chuẩn cây trồng	64

PHẦN VIII. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ VỀ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	66
I. MỞ ĐẦU.....	66
1. Phạm vi nghiên cứu.....	66
2. Các căn cứ pháp lý	66
3. Các phương pháp thực hiện.....	66
II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH	66
1. Mục tiêu	66
2. Các vấn đề môi trường chính	67
III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG.....	67
1. Chất lượng nước mặt.....	67
2. Chất lượng nước ngầm.....	67
3. Chất lượng môi trường không khí:.....	67
4. Chất lượng đất.....	67
5. Hiện trạng quản lý chất thải rắn	67
6. Hiện trạng quản lý nước thải.....	67
7. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch điều chỉnh.....	67
IV. PHÂN TÍCH, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG VÀ DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI THỰC HIỆN QUY HOẠCH.....	68
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	69
1. Giải pháp trong quá trình thi công, xây dựng	69
2. Giải pháp trong quá trình hoạt động của khu vực	70
3. Kế hoạch giám sát và quản lý môi trường.....	77
VI. CÁC GIẢI PHÁP VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CÁC YÊU CẦU VỀ AN NINH QUỐC PHÒNG	78
1. Các giải pháp phòng cháy, chữa cháy	78
2. Các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.....	78
PHẦN IX. DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	79
I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	79
II. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	79
1. Khả năng thu xếp vốn	79
2. Nguồn vốn.....	80
3. Khả năng cấp vốn theo tiến độ	80
III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	80
PHẦN X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	82
I. KẾT LUẬN.....	82
II. KIẾN NGHỊ	82
PHẦN XI. PHỤ LỤC	83
I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN KÈM THEO	83
II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ QUY HOẠCH	84
1. Bản vẽ quy hoạch chi tiết.....	84
2. Các thuyết minh, văn bản.....	85

PHẦN I. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Trong những năm qua, thị xã Bến Cát luôn là một trong những địa phương đi đầu của tỉnh Bình Dương. Tốc độ kinh tế phát triển của thị xã luôn ở mức cao, đời sống nhân 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 theo đúng định hướng quy hoạch của tỉnh Bình Dương. Đó là những điều kiện thuận lợi để đầu tư phát triển kinh tế - xã hội nói chung và phát triển sản xuất công nghiệp nói riêng của Bến Cát.

Đặc biệt khu vực Phường Chánh Phú Hòa tốc độ phát triển về kinh tế cũng như sự gia tăng về dân số, do đó việc đầu tư các dự án khu nhà ở không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân mà còn tạo được bộ mặt đô thị khang trang, sạch đẹp cũng như sự hoàn thiện cho xã.

Ngoài ra, 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 về hạ tầng giữa khu dân cư với các trung tâm của phường. Trong bối cảnh đó, dự án Khu nhà ở Bình Minh thuộc Phường Chánh Phú Hòa là một dự án thực sự cần thiết nhằm đáp ứng cho nhu cầu ở của người dân, cũng như góp phần vào quá trình phát triển phường, tạo cảnh quan, ổn định an ninh trật tự xã hội và tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan quản lý Nhà nước quản lý đô thị, quản lý xã hội.

Khu vực dự án có vị trí rất thuận lợi, gần khu trung tâm của Phường, là nơi tập trung nhiều dịch vụ công cộng và nằm trong khu vực có mật độ dân cư tập trung cao. Ngoài ra, dự án có vị trí gần các khu công nghiệp lớn như KCN VSIP II và KCN Mỹ Phước II. Đây là một lợi thế, thuận tiện cho các nhu cầu sinh hoạt cần thiết của người dân, đồng thời cũng tạo điểm nhấn cho khu vực sau này. Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh hiện rất cần thiết theo nhu cầu thực tế hiện nay nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho dân cư trong địa bàn.

Sau khi khu dân cư được hình thành sẽ tạo ra một không gian sống với các khu chức năng phù hợp với nhu cầu và tính chất của một phường đang đang phát triển, đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội; phát triển không gian theo quy hoạch từ đó sẽ gắn kết với không gian chung là phù hợp với định hướng chung của phường Chánh Phú Hòa nói riêng và thị xã Bến Cát nói chung.

Song song với đó là việc xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ, thống nhất trên cơ sở kết nối với hệ thống hạ tầng sẵn có của khu vực theo đúng tiêu chuẩn bao gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường,

Đây là một dự án thực sự cần thiết, mang tính xã hội và tính khả thi cao, đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội, phù hợp xu hướng chung, thực thi đúng các nguyên tắc trong quy hoạch đô thị. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh là một công tác để quản lý quy hoạch trong khu vực được đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên tiêu chí xây dựng nhà ở phục vụ cho người dân, đồng thời góp phần tạo một nền tảng hạ tầng cơ sở vững chắc, là động lực tốt thúc đẩy sự phát triển của tỉnh.

II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT

1. Mục tiêu

Việc triển khai đầu tư dự án nhằm các mục đích chính như sau:

- Đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại khu vực và lân cận.
- Hình thành một khu nhà ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận với các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm và phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà.
- Tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2. Tính chất

Là một khu nhà ở thương mại được quy hoạch với cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo định hướng phát triển chung của thị xã Bến Cát, đáp ứng nhu cầu thiết yếu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và khu vực lân cận.

III. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý chung

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

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

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

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

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý về quản lý và sử dụng chung 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 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/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 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 số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ 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 việc 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, Quy chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Thông tư số 16/2013/TT-BXD, ngày 16/10/2013 về việc: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 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 UBND 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 2106/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 về việc phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa, giai đoạn năm 2014 đến năm 2030.

Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

2. Các cơ sở pháp lý của đồ án

Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 7/01/2022 (cấp lần đầu) của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh được thực hiện dự án Khu nhà ở Bình Minh;

Văn bản số 3308/PCBD-KHVT ngày 20/7/2020 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Khu nhà ở Bình Minh;

Văn bản số 184/CNKLH-PKD ngày 21/7/2020 của Chi nhánh Cấp nước Khu Liên hợp về việc chấp thuận đầu nối cấp nước Khu nhà ở Bình Minh vào tuyến ống cấp nước D150 đường ĐT.741, phường Chánh Phú Hòa;

Văn bản số 3027/UBND-KT ngày 8/9/2020 của UBND thị xã Bến Cát về việc thống nhất chủ trương cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh được đầu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường ĐT.741 – Cầu Ông Lốc (CPH-28 theo QHPK) và đầu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý của dự án vào Suối Ông Lốc;

Văn bản số 1923/UBND-KT ngày 04/6/2021 của UBND thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Phát triển Địa ốc Bình Minh được đầu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường chánh Phú Hòa 59 và đầu tư nâng cấp tuyến đường Chánh Phú Hòa 82 (theo Quy hoạch phân khu);

Văn bản số 3313/UBND-KT ngày 19/7/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh;

Văn bản số 47/CATX-PCCC&CNCH ngày 16/02/2022 của Công an thị xã Bến Cát về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 625/SXD-QHKT ngày 23/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 100/STTTT-BCVT ngày 23/02/2022 của Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 391/SCT-VP ngày 24/02/2022 của Sở Công thương tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Biên bản họp dân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với dự án Khu nhà ở Bình Minh tại khu phố 3, phường Chánh Phú Hòa ngày 25/02/2022;

Văn bản số 117/PGDĐT-XDCB ngày 25/02/2022 của Phòng Giáo dục và Đào tạo thị xã Bến Cát về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 835/PCBD-KHVT+KT ngày 27/2/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 72/UBND-ĐC ngày 28/02/2022 của UBND phường Chánh Phú Hoà về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 590/SKHĐT-KTN ngày 02/03/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 222/TNMT-QH ngày 02/3/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 643/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/03/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 631/SGTVT-QLCL ngày 4/03/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Biên bản họp thẩm định ngày 11/3/2022 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 Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà;

Văn bản số 611/TEDIS-XNSB ngày 18/3/2022 của công ty CP Tư vấn thiết kế giao thông vận tải phía Nam về ý kiến phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh đến dự án Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà;

Văn bản số 489/CĐSVN-KHTC ngày 28/3/2022 của Cục Đường sắt Việt Nam về việc cung cấp một số thông tin về tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh qua khu vực xây dựng Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà;

Văn bản số 1049/SGTVT-QLGT ngày 5/4/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc xác định phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh qua khu vực xây dựng Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà;

Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 4/4/2022 của UBND thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 1500/SXD-QHKT ngày 21/4/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến thống nhất hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 1289/UBND-KT ngày 28/04/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh được điều chỉnh vị trí đầu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý của dự án Khu nhà ở Bình Minh vào suối Ông Lốc.

3. Các nguồn tài liệu

Tiêu chuẩn TCVN 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 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị” ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 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 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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 19/5/2021 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 UBND 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; Bưu chính-Viễn thông, ...

4. Các cơ sở bản đồ

Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa, giai đoạn năm 2014 đến năm 2030 phê duyệt tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND thị xã Bến Cát.

Hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 và đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà đến năm 2040.

Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 79-2021, hệ tọa độ VN2000, tờ số 7 (233599-2), 17 (233599-5), 18 (233599-3) ngày 20/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương;

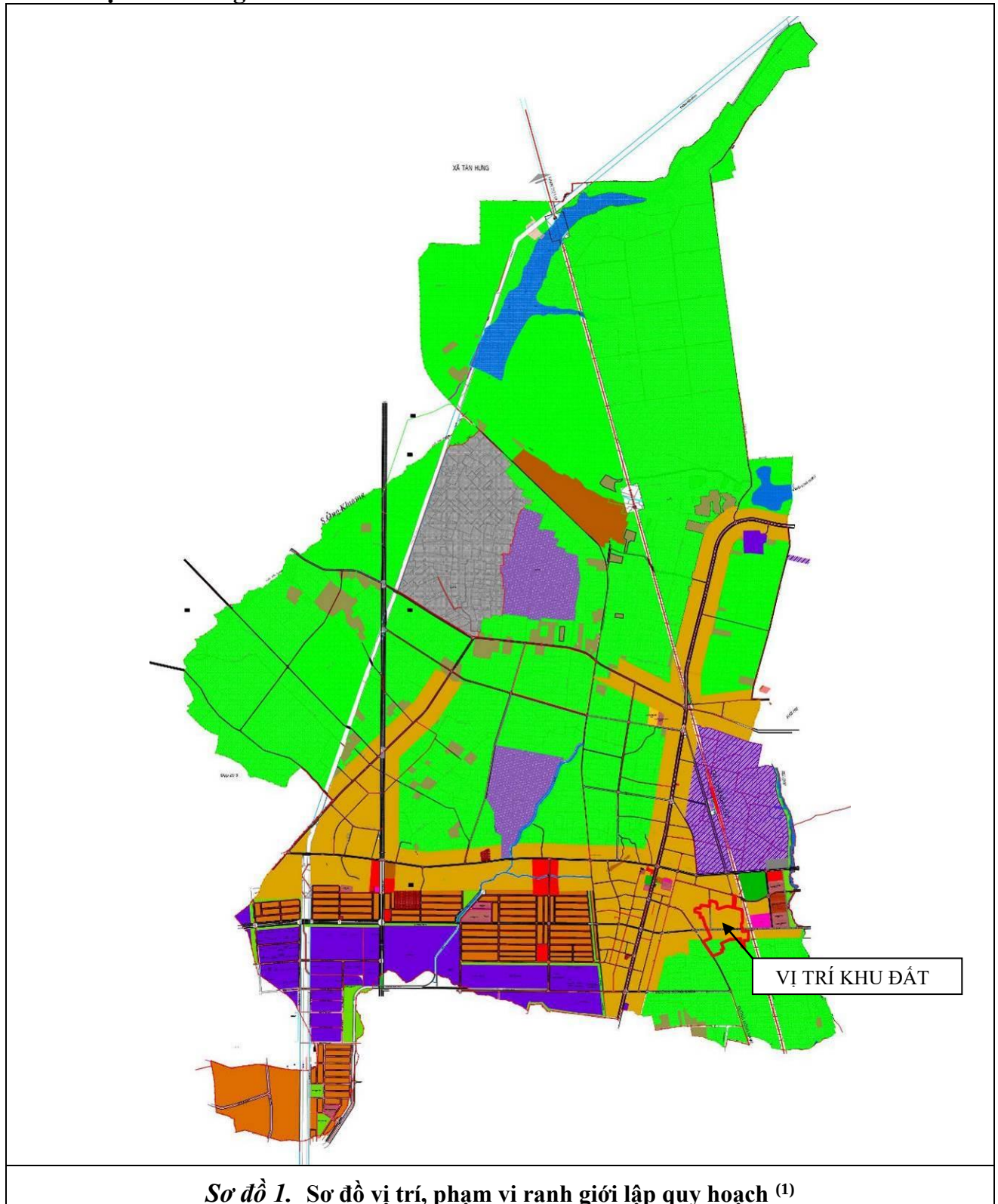
Bản đồ hiện trạng địa hình khu vực lập dự án.

*** ***

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



(¹)Trích từ bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà.
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại thửa đất số 371, 362, 385, 640, 1145, 367, 363, 373, 383, 1434, 607, 348, 433, 364, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 110, 327, 20, 26 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 4, 12, 384, 241, 240 tờ bản đồ số 18; và thửa đất số 64, tờ bản đồ số 6 tại phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

- Đông giáp: đất dân;
- Tây giáp: đất dân và đường đất hiện hữu (đường CHP-59 theo QHPK);
- Nam giáp: đường đá và đất dân;
- Bắc giáp: đất dân và đường ĐT.741-Cầu Ông Lóc (đường CPH-28 theo QHPK).

2. Diện tích lập quy hoạch

Diện tích lập quy hoạch là: 193.319,7m². (Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 79-2021, hệ tọa độ VN2000, tờ số 7 (233 599-2), 17 (233 599-5), 18 (233 599-3) ngày 20/5/2021 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 cây xanh cách ly;
- Đất mặt nước;
- Đất hạ tầng kỹ thuật (hành lang kỹ thuật sau nhà, trạm xử lý nước thải, trạm điện, điểm tập trung rác, trạm BTS);
- Đất HLAT đường bộ;
- Đất giao thông.

4. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu bao gồm ranh giới trong khu vực quy hoạch. Đồng thời với các khu vực khác 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 tầm ảnh hưởng của trục đường ĐT.741, ...

II. SƠ BỘ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Về khí hậu

Khu vực thị xã Bến Cát nói riêng và Bình Dương nói chung là một vùng cao thuộc vùng trung du Đông Nam Bộ có các đặc điểm điều kiện tự nhiên như sau:

a. Đặc điểm khí hậu:

Khu vực dự án nằm trong miền khí hậu nhiệt đới gió mùa ổn định, trong năm phân chia thành hai mùa rõ rệt: mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 kéo dài đến cuối tháng 10 dương lịch.

b. Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ trung bình hàng năm ở Bình Dương từ 26°C-27°C.

- Nhiệt độ cao nhất có lúc lên tới 39,3 °C và thấp nhất từ 16 °C–17 °C (ban đêm) và 18 °C vào sáng sớm.

c. Độ ẩm không khí:

Vào mùa khô, độ ẩm trung bình hàng năm từ 76%–80%, cao nhất là 86% (vào tháng 9) và thấp nhất là 66% (vào tháng 2).

d. Mưa:

Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.800–2.000 mm.

e. Gió:

- Chế độ gió tương đối ổn định, Bình Dương có hai hướng gió chủ đạo trong năm là gió Tây - Tây Nam và gió Đông - Đông Bắc.

- Gió Tây - Tây Nam là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa và hướng gió Đông - Đông Bắc là hướng gió thịnh hành trong mùa khô.

2. Về địa hình

Địa hình khu đất lập quy hoạch tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam, cao độ chênh lệch không đáng kể. Cao độ tự nhiên thấp nhất là 34,40m ở phía Tây Nam, cao độ cao nhất là 38,20m nằm ở phía Bắc khu.

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

Khu vực quy hoạch có địa hình bằng phẳng và trên nền đất cứng, địa chất công trình tương đối tốt.

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 ĐT.741, đường ĐT.741-cầu Ông Lốc, ... 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



Sơ đồ 2. 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 xây dựng

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

3. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng là đất trống.



Hình 1: Hiện trạng khu đất

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất giao thông	555,0	0,29
2	Đất trồng	192.764,7	99,71
	Tổng cộng	193.319,7	100

4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội



Sơ đồ 3. Hiện trạng 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 UBND phường Chánh Phú Hòa khoảng 800m về phía Tây-Bắc;
- + Cách trường tiểu học Chánh Phú Hòa khoảng 2.500m về phía Tây;
- + Cách trường THCS Chánh Phú Hòa khoảng 800m về phía Tây-Bắc;
- + Cách trường mẫu giáo Chánh Phú Hòa khoảng 900m về phía Tây-Bắc;
- + Cách chợ Chánh Lưu khoảng 1.000m về phía Tây-Bắc;

+ Cách Khu công nghiệp Mỹ Phước II khoảng 1.500m về phía Tây-Nam;

+ Cách khu công nghiệp Vsip II khoảng 1.500m về phía Đông.

- Ngoài ra, trong phạm vi bán kính 500m thì khu vực cơ bản chưa đáp ứng các nhu cầu về hạ tầng xã hội như giáo dục mầm non do nằm trong khu vực có mật độ dân cư thấp chủ yếu là đất nông nghiệp.

5. Hiện trạng giao thông

5.1. Giao thông đối ngoại:

- Tiếp cận chính khu đất gồm các tuyến đường sau:

+ Đường ĐT.741-cầu Ông Lóc có bề rộng mặt đường 7m (kết cấu nhựa) tiếp giáp ở phía Bắc kết nối từ đường ĐT.741 đến Khu công nghiệp Vsip II theo hướng Đông Tây.

+ Đường bê tông có bề rộng mặt đường khoảng 4-5m tiếp giáp ở phía Bắc kết nối từ đường ĐT.741-cầu Ông Lóc đến ranh dự án theo hướng Bắc Nam.

+ Đường đất có bề rộng mặt đường khoảng 3-4m tiếp giáp ở phía Tây Nam kết nối từ đường ĐT.741 đến ranh dự án.

+ Đường đá có bề rộng mặt đường khoảng 4-5m tiếp giáp ở phía Nam theo hướng Đông Tây.

- Đây là các tuyến đường chính tạo điều kiện cho việc kết nối giao thông và đấu nối hạ tầng trong khu.

5.2. Giao thông đối nội:

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



Hình 2: Đường ĐT.741-cầu Ông Lóc và đường bê tông



Hình 3: Đường đất và đường đá

6. Hiện trạng nền xây dựng, cống thoát nước mưa

- Nền xây dựng: Hiện trạng cao độ nền trong khu đất tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam.

- Thoát nước mưa: trong khu đất chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa chủ yếu tự thấm và chảy tràn theo địa hình tự nhiên theo hướng ra đường đá ở phía Đông Nam để thoát về suối Ông Lóc cách khu quy hoạch khoảng 680m về phía Đông.



Hình 4: Suối Ông Lóc

7. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước

Hiện tại trong khu đất chưa có hệ thống cấp nước, trên đường ĐT.741 cách khu quy hoạch khoảng 900m về phía Tây đã có hệ thống cấp nước đô thị D150.

8. Hiện trạng điện và thông tin liên lạc

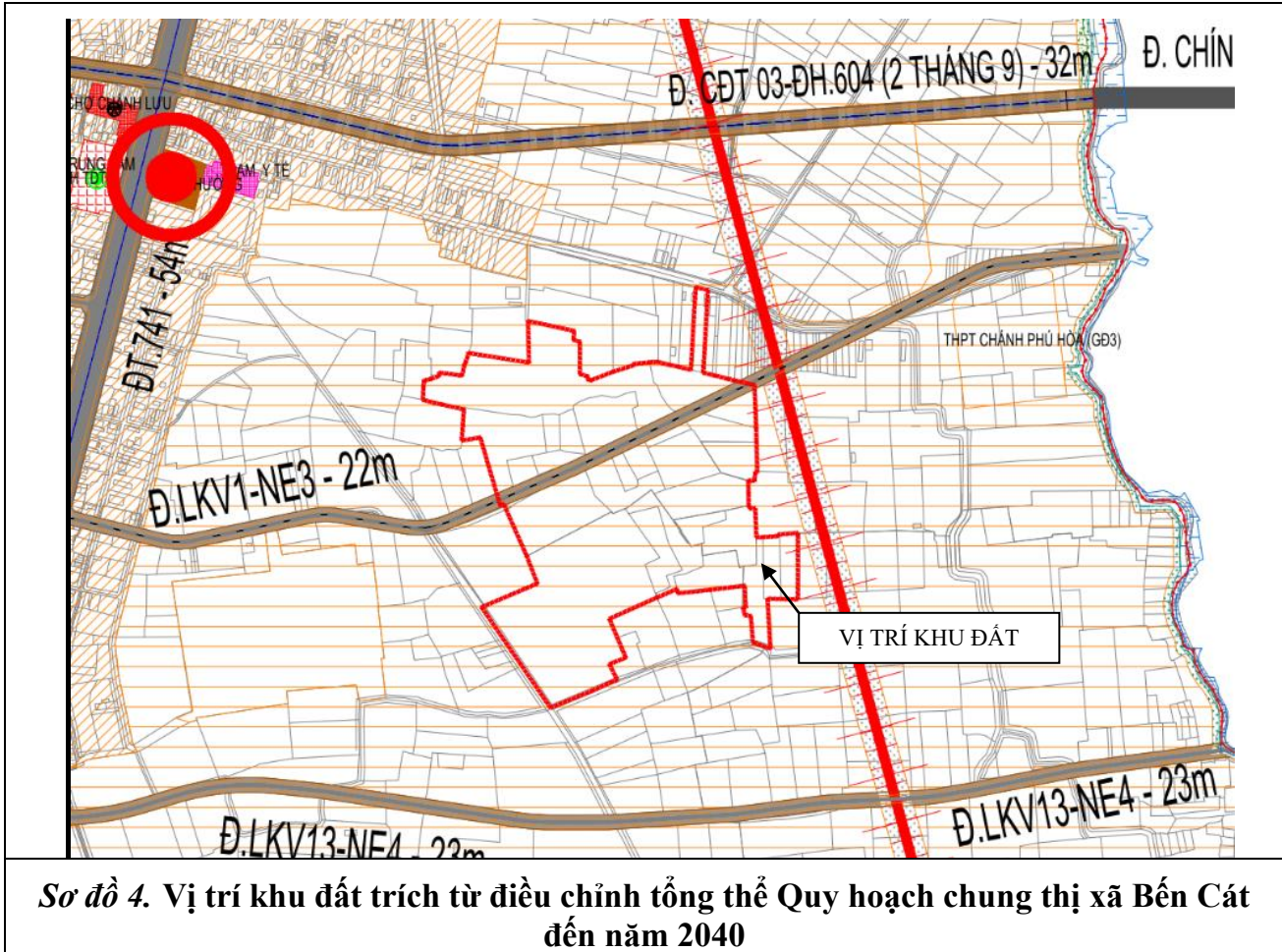
Hiện trạng trên tuyến đường ĐT.741 cách dự án khoảng 950m về phía Tây đã có hệ thống điện trung thế 22kv, chiếu sáng và hệ thống thông tin cáp quang đi nổi trên các trụ BTCT cao 12m.

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

Hiện trạng khu vực 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

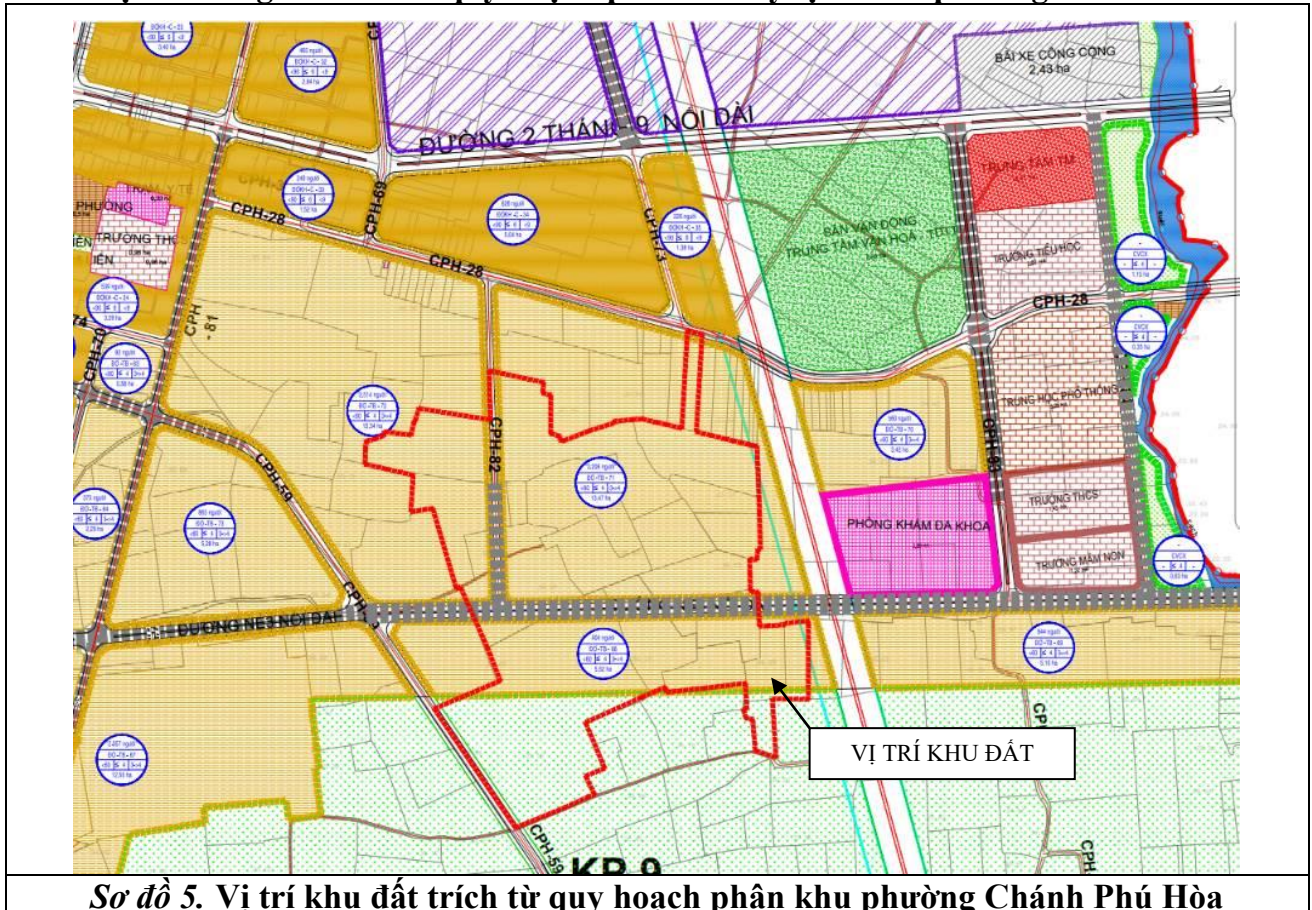
1. Định hướng theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040



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

- Quy hoạch sử dụng đất: gồm đất dự trữ phát triển đô thị và đất giao thông.
- Quy hoạch giao thông: đi qua dự án là tuyến đường NE3 có lộ giới 22m.
- Quy hoạch đường sắt: Tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh có hướng tuyến Bắc Nam, vị trí ranh dự án cách phạm vi hành lang về phía Đông điểm gần nhất khoảng 10,5m.

2. Định hướng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa



Sơ đồ 5. Vị trí khu đất trích từ quy hoạch phân khu phường Chánh Phú Hòa

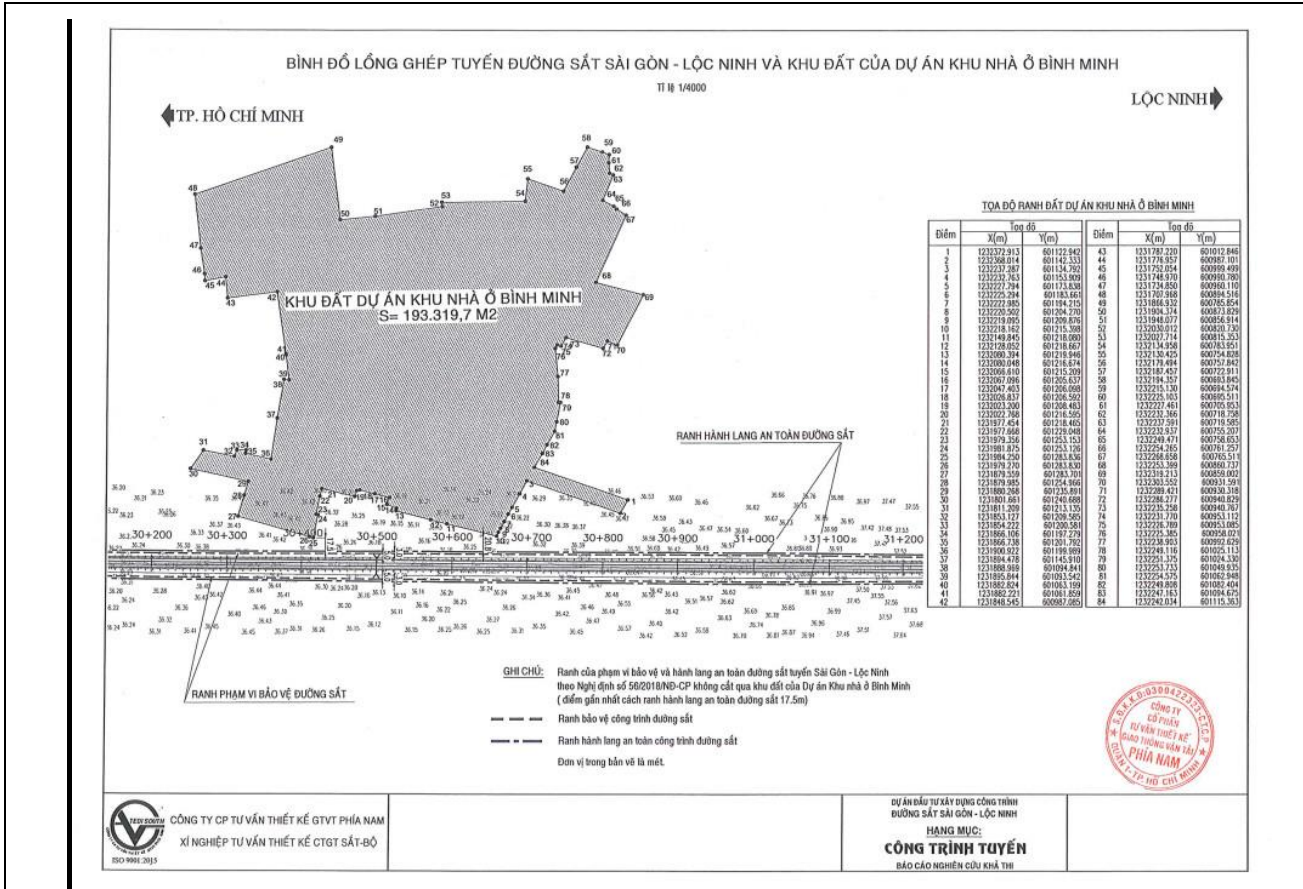
Căn cứ Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 về việc phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa, giai đoạn năm 2014 đến năm 2030, khu đất quy hoạch định hướng gồm các chức năng sau:

- Quy hoạch sử dụng đất: gồm đất ở mật độ trung bình, đất sản xuất nông nghiệp đô thị và đất giao thông.
- Quy hoạch giao thông: các tuyến đường tiếp giáp và đi dự án gồm:
 - + Đường CPH 28: lộ giới 22m tiếp giáp phía Bắc dự án.
 - + Đường CPH 82: lộ giới 18m đi qua dự án theo hướng Bắc Nam từ đường CPH 28 đến đường NE3.
 - + Đường CPH 59: lộ giới 22m tiếp giáp phía Tây dự án.
 - + Đường NE3 nối dài: lộ giới 26m đi qua dự án theo hướng Đông Tây.
- Quy hoạch đường sắt: Tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh có hướng tuyến Bắc Nam, vị trí ranh dự án cách phạm vi hành lang về phía Đông điểm gần nhất khoảng 10,5m.

3. Phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn-Lộc Ninh đến dự án

Dự án khu nhà ở có ranh giới không bị ảnh hưởng bởi tuyến hành lang cây xanh thuộc tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi được Cục Đường sắt Việt Nam trình Bộ Giao thông vận tải thẩm định tại tờ trình số 2214/TTr-CĐSVN ngày 04/12/2012 thì hướng tuyến đường sắt Sài Gòn-Lộc Ninh không cắt qua khu đất của dự án Khu nhà ở Bình Minh. Ranh của phạm vi hành lang bảo vệ an toàn đường sắt tuyến Sài Gòn-Lộc Ninh theo quy định của Nghị định 56/2018/NĐ-CP không cắt qua khu đất của dự án Khu nhà ở Bình Minh được xác định theo Văn bản số 489/CĐSVN-KHTC

ngày 28/3/2022 của Cục Đường sắt Việt Nam về việc cung cấp một số thông tin về tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh qua khu vực xây dựng Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa.



Sơ đồ 6. Sơ đồ lồng ghép tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh (nguồn Công ty CP tư vấn thiết kế GTVT phía Nam)

4. Sự phù hợp của dự án so với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa (phê duyệt)

Qua đánh giá sự phù hợp quy hoạch tại vị trí Khu nhà ở Bình Minh trong bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà được duyệt và bản đồ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 thì dự án có chức năng chủ yếu là đất dự trữ phát triển đô thị, đất giao thông và tuyến đường NE3 có hướng tuyến đã được dịch chuyển và giảm lộ giới từ 26m xuống 22m. Trên cơ sở đó, dự án được thực hiện phương án trên cơ sở kết hợp tuyến đường NE3 (lộ giới 22m) theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 và các tuyến đường CPH-82 (lộ giới 18m) và CHP-59 (lộ giới 22m) theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà đã được duyệt là phù hợp theo quy định.

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 ĐT.741 và các khu nhà ở 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 định hướng quy quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hoà. 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 thị xã 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 2106/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 về việc phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Chánh Phú Hòa, giai đoạn năm 2014 đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ Tướng Chính phủ về phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 4/4/2022 của UBND thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát,

Khu đất quy hoạch áp dụng theo tiêu chí đô thị loại II. Các chỉ tiêu áp dụng theo quy định 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 19/5/2021 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 KỸ THUẬT

1. Chỉ tiêu về dân số

1.1. Xác định theo Quy chuẩn:

- Căn cứ chỉ tiêu đất dân dụng 54-61m²/người (*Nghị Quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 - đô thị loại II*) với diện tích lập quy hoạch 193.319,7m² thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng $3.169 \div 3.580$ người.

- Căn cứ chỉ tiêu đất dân dụng 45-60m²/người (*QCVN 01:2021/BXD, Bảng 2.1 - đô thị loại I-II*) với diện tích lập quy hoạch 193.319,7m² thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng $3.222 \div 4.296$ người.

1.2. Xác định theo nhu cầu sử dụng đất:

Căn cứ chỉ tiêu đất đơn vị ở 15-28m²/người (*QCVN 01:2021/BXD, Bảng 2.2 - Đô thị loại I-II*) với diện tích lập quy hoạch 193.319,7m² đạt tỷ đất ở khoảng 49,72% thì dự án có khả năng dung nạp đạt quy mô dân số khoảng 3.923 người (*bình quân 24,5m²/người*).

1.3. 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 khu vực có quy mô dân số theo nhu cầu sử dụng đất khoảng 3.923 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, mặt nước, ... 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 phường Chánh Phú Hoà.

3. Hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Diện tích đất giao thông trên dân số: $\geq 13 \text{ m}^2/\text{người}$.

- + Tỷ lệ đất giao thông: $\geq 18\%$.
- Cấp nước: Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch: 100%.
 - + Cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm.
 - + Trường mầm non: ≥ 75 lít/trẻ/ngày đêm.
 - + Tưới cây: ≥ 3 lít/m²/ngày đêm; rửa đường: $\geq 0,4$ lít/m²/ngày đêm.
- Thoát nước mưa: mật độ đường cống thoát nước mưa chính: $\geq 4,0$ km/km².
- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý: 100%.
- Cấp điện:
 - + Đất ở: 4-5kW/hộ.
 - + Đất giáo dục: 0,2 kW/trẻ.
 - + Cây xanh: 0,5W/m².
 - + Trạm xử lý nước thải: 350kW/ha.
 - + Chiều sáng đường phố: 1W/m².
- Chiều sáng: Chiều sáng cho đường phố chính: 100%.
- Thông tin liên lạc:
 - + Đất ở: 1(th.bao/hộ).
 - + Đất giáo dục: 10 (th.bao/trường).
- Chất thải rắn:
 - + Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\leq 1,0$ kg/người/ngày đêm.
 - + Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.
 - Tỷ lệ ngấm hóa: Ngấm 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 phường Chánh Phú Hoà, Khu nhà ở Bình Minh 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 toàn khu 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): $\leq 60\%$.
- 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 2. 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

2.1. Đất ở:

- **Nhà ở thương mại:**
 - + Loại nhà: Dạng liền kề.
 - + Diện tích lô đất: $\geq 60 \text{ m}^2/\text{lô}$.
 - + Mật độ xây dựng thuần (net-tô): theo QCVN 01:2021/BXD, Bảng 2.8.
 - + Tầng cao xây dựng: 2-3 tầng.
- **Nhà ở xã hội:** Bố trí quỹ đất $\geq 20\%$ tổng diện tích đất ở của dự án (Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, Điều 5 đối với dự án có quy mô từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III).
 - + Loại nhà: Dạng liền kề.
 - + Diện tích lô đất: không vượt quá $70 \text{ m}^2/\text{lô}$, hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần.
 - + Mật độ xây dựng thuần (net-tô): theo QCVN 01:2021/BXD, Bảng 2.8.
 - + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.

Bảng 3. 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

2.2. 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: ≤ 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,8 lần.

2.3. Đất cây xanh:

- Chỉ tiêu: ≥ 1,0 m²/người (nhóm nhà ở áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).
- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 0,05 lần.

2.4. 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: bố trí xây dựng kín với khoảng cây xanh cách ly ≥ 15m.
 - + Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: ≤ 40%.
- Trạm điện, điểm tập trung rác, trạm BTS: theo quy định.

2.5. Đất hành lang an toàn đường bộ:

Xác định theo Khoản trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 79-2021, hệ tọa độ VN2000, tờ số 7 (233 599-2), 17 (233 599-5), 18 (233 599-3) ngày 20/5/2021 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 trực tiếp với tuyến đường như đường CPH 28 ở phía Bắc có lộ giới 17m, đường CHP 59 ở phía Tây có lộ giới 22m và tuyến đường CPH 82 có lộ giới 18m, ngoài ra theo điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040 đi qua dự án là tuyến đường NE3 nối dài với lộ giới 22m. Đây là các tuyến đường giao thông chính tiếp giáp trực tiếp 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 được đầu nối trực tiếp từ tuyến đường CPH 28 theo tuyến đường D1, đường CPH 59 theo tuyến đường N8 và đường đá hiện hữu theo tuyến đường D2. Từ các tuyến chính trên, tổ chức liên kết với trục đường NE3, đường CPH

82 và các trục đường nội bộ còn lại theo dạng ô cờ tạo thành một hệ thống khung giao thông hoàn chỉnh. Trên cơ sở hệ thống khung giao thông, bố trí chủ yếu là đất ở dạng nhà phố liền kề kết hợp với các khu đất cây xanh, mặt nước nhằm phục vụ nhu cầu ở cho khu vực và đô thị, góp phần tạo bộ mặt khang trang cho khu vực nói riêng và cho phường Chánh Phú Hoà nói chung.

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



Sơ đồ 7. Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

2. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng 4. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Các chỉ tiêu quy hoạch				Hệ số SDD (lần)	MĐXD (%)	Tầng cao XD (tầng)	Tỷ lệ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)				
1	Đất ở (kinh doanh)	96.122,4	1.305	3.923	24,50	≤ 3,0	≤ 100	≤ 3	49,72
1.1	Nhà ở thương mại	76.333,1	995	3.116		≤ 3,0	≤ 100	2-3	79,41
1.2	Nhà ở xã hội	19.789,3	310	808		≤ 2,0	≤ 100	2	20,59
2	Đất giáo dục (mầm non - kinh doanh)	3.574,2			0,91	≤ 0,8	≤ 40	≤ 2	1,85
3	Đất cây xanh (không kd)	5.878,2			1,50				3,04
3.1	Cây xanh tập trung	3.044,1				≤ 0,05	≤ 5	1	
3.2	Cây xanh phân tán	2.834,1							
4	Đất cây xanh cách ly (không kd)	1.865,8							0,97
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kd)	8.259,7							4,27
5.1	Hành lang kỹ thuật sau nhà	7.646,4							
5.2	Trạm xử lý nước thải	437,4				≤ 0,40	≤ 40	1	
5.3	Điểm tập trung rác	50,0							
5.4	Trạm điện	64,0							
5.4	Trạm BTS	61,9							
6	Đất mặt nước (không kd)	525,6							0,27
7	Đất HLAT đường bộ (không kd)	229,8							0,12
8	Đất giao thông (không kd)	76.864,0			19,59				39,76
	Tổng cộng	193.319,7	1.305	3.923	49,27	≤ 1,10	≤ 49,9	≤ 3,0	100,00

2.1. Đất ở:

Có tổng diện tích 96.122,4m², với loại hình ở nhà ở thương mại diện tích 76.333,1m² (tỷ lệ 79,41%) và nhà ở xã hội diện tích 19.789,3m² (tỷ lệ 20,59%) được bố trí trên tổng thể toàn khu với mục đích làm Quỹ nhà ở phục vụ cho người dân có nhu cầu, góp phần tăng quỹ đất ở trong đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

Bảng 5. Bảng thống kê đất ở

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Hệ số SDD (lần)	MĐXD (%)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Tầng cao XD (tầng)
	Đất ở (kinh doanh)	96.122,4	1.305	3.923	≤ 3,00	≤ 100	210.414,6	≤ 3
1.1	Nhà ở thương mại	76.333,1	995	3.116	≤ 3,00	≤ 100	170.836,0	2-3
1	LK-A1	985,2	10	40	≤ 3,00	≤ 100	2.765,7	3
2	LK-A2	7.385,5	96	301	≤ 3,00	≤ 100	21.983,8	3
3	LK-A3	1.722,8	22	70	≤ 3,00	≤ 100	5.113,3	3
4	LK-A4	2.391,2	35	98	≤ 2,00	≤ 100	4.745,7	2
5	LK-A5	1.991,5	20	81	≤ 2,00	≤ 100	3.651,2	2
6	LK-A6	5.421,8	66	221	≤ 2,00	≤ 100	10.703,7	2
7	LK-A7	3.661,9	45	149	≤ 2,00	≤ 100	7.262,7	2
8	LK-A8	807,1	8	33	≤ 1,96	≤ 98	1.486,8	2
9	LK-A9	2.250,9	32	92	≤ 2,00	≤ 100	4.439,8	2
10	LK-A10	1.179,4	17	48	≤ 2,00	≤ 100	2.243,3	2
11	LK-A11	1.707,3	22	70	≤ 2,00	≤ 100	3.367,1	2
12	LK-A12	1.111,4	12	45	≤ 2,00	≤ 100	2.131,5	2

13	LK-B1	2.808,4	36	115	$\leq 3,00$	≤ 100	8.289,7	3
14	LK-B2	2.153,8	30	88	$\leq 2,00$	≤ 100	4.283,7	2
15	LK-B7	1.063,9	10	43	$\leq 2,00$	≤ 100	1.921,4	2
16	LK-B9	662,3	9	27	$\leq 2,00$	≤ 100	1.324,6	2
17	LK-B10	1.296,4	14	53	$\leq 2,00$	≤ 100	2.409,3	2
18	LK-C1	6.898,3	90	282	$\leq 3,00$	≤ 100	20.566,9	3
19	LK-C2	1.627,4	20	66	$\leq 3,00$	≤ 100	4.762,3	3
20	LK-C3	3.789,5	54	155	$\leq 2,00$	≤ 100	7.527,6	2
21	LK-C4	4.303,7	63	176	$\leq 2,00$	≤ 100	8.551,1	2
22	LK-C5	3.902,3	57	159	$\leq 2,00$	≤ 100	7.756,8	2
23	LK-C6	2.090,0	30	85	$\leq 2,00$	≤ 100	4.146,0	2
24	LK-C7	2.837,0	39	116	$\leq 2,00$	≤ 100	5.585,8	2
25	LK-C8	3.577,6	37	146	$\leq 2,00$	≤ 100	6.548,2	2
26	LK-D1	6.753,7	96	276	$\leq 2,00$	≤ 100	13.362,6	2
27	LK-D2	1.952,8	25	80	$\leq 2,00$	≤ 100	3.905,1	2
1.2	Nhà ở xã hội	19.789,3	310	808	$\leq 2,00$	≤ 100	39.578,6	2
1	LK-B3	1.928,0	31	79	$\leq 2,00$	≤ 100	3.856,0	2
2	LK-B4	4.229,1	69	173	$\leq 2,00$	≤ 100	8.458,2	2
3	LK-B5	1.056,2	16	43	$\leq 2,00$	≤ 100	2.112,4	2
4	LK-B6	703,4	11	29	$\leq 2,00$	≤ 100	1.406,8	2
5	LK-B8	2.539,9	38	104	$\leq 2,00$	≤ 100	5.079,8	2
6	LK-D3	824,3	12	34	$\leq 2,00$	≤ 100	1.648,6	2
7	LK-D4	1.825,1	29	74	$\leq 2,00$	≤ 100	3.650,2	2
8	LK-D5	1.662,8	27	68	$\leq 2,00$	≤ 100	3.325,6	2
9	LK-D6	1.408,2	22	57	$\leq 2,00$	≤ 100	2.816,4	2
10	LK-D7	3.612,3	55	147	$\leq 2,00$	≤ 100	7.224,6	2

2.2. Đất giáo dục:

Có diện tích 3.574,2m², được bố trí ở vị trí phía Bắc tiếp giáp trực đường D1 và N4 đảm bảo về quy mô, chỉ tiêu (theo QCVN 01:2021/BXD yêu cầu: 50 học sinh/1.000 người và 12m²/ học sinh thì diện tích đất bố trí công trình giáo dục tối thiểu phải đạt được: $3.923 \text{ người} \times 50/1000 \times 12 = 196 \text{hs} \times 12 \text{m}^2 = 2.352,0 \text{m}^2$) và bán kính phục vụ không quá 500m cho nhu cầu giáo dục và đào tạo trong khu đất lập quy hoạch.

2.3. Đất cây xanh:

Có tổng diện tích 5.878,2m², 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, đồng thời kết hợp bố trí sân tập luyện và các dụng cụ thể dục thể thao ngoài trời 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.

2.4. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Có diện tích 8.259,7m², gồm đất hành lang kỹ thuật sau nhà có diện tích 7.646,4m² được bố trí ở mặt sau của các dãy nhà; Đất trạm điện có diện tích 64,0m², trạm BTS có diện tích 61,9m² là phần đất dành cho xây dựng các trạm điện và trụ BTS trong dự án; Đất điểm tập trung rác có diện tích 50,0m² là nơi tập kết rác sau khi được thu gom từ các hộ dân; Đất trạm xử lý nước thải có diện tích 437,4m² được bố trí về phía Đông của dự án. Trạm xử lý nước thải của dự án được xử lý bằng phương pháp cơ học và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi

trường $\geq 15\text{m}$ (trồng cây xanh $\geq 10\text{m}$), tuân thủ đúng theo quy định của QCVN:01-2021/BXD (bảng 2.22).

2.5. Đất cây xanh cách ly:

Có diện tích $1.865,8\text{m}^2$, 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 $\geq 15\text{m}$.

2.6. Đất mặt nước:

Có diện tích $525,6\text{m}^2$, là phần đất tạo hồ cảnh quan trong khu đất cây xanh nhằm tạo ra cảnh quan, môi trường vi khí hậu và là điểm nhấn chính của toàn khu.

2.7. Đất HLAT đường bộ:

Có diện tích $229,8\text{m}^2$, là phần đất thuộc lộ giới đường song hành nằm bên ngoài phạm vi hành lang bảo vệ an toàn đường sắt tuyến Sài Gòn-Lộc Ninh.

2.8. Đất giao thông:

Có diện tích $76.864,0\text{m}^2$, 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.

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 quy chuẩn hiện hành. Các chỉ tiêu cụ thể như sau:

3.1. Các chỉ tiêu toàn khu:

- Mật độ xây dựng (brut-tô): $\leq 49,9 \%$.
- Mật độ xây dựng từng lô (net-tô): áp dụng Bảng 6.
- Tầng cao xây dựng: ≤ 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 1,10$ lần.
- Tầng hầm: không sử dụng.

3.2. Các chỉ tiêu cụ thể:

3.2.1. Đất ở:

Chỉ tiêu: $24,5\text{m}^2/\text{người}$.

- Nhà ở thương mại:

- + Tầng cao xây dựng: 2-3 tầng (cụ thể xem Bảng 5).
- + Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 3,0$ lần.
- + Khoảng lùi xây dựng mặt trước nhà: 0m .

+ Khoảng lùi xây dựng mặt sau nhà: 1m (áp dụng đối với trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$ theo quy định tại QCVN01:2021 mục 2.6.1.1).

- Nhà ở xã hội:

- + Tầng cao xây dựng: 2 tầng.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,0$ lần.
- + Khoảng lùi xây dựng mặt trước nhà: 0m.

+ Khoảng lùi xây dựng mặt sau nhà: 1m (*áp dụng đối với trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m theo quy định tại QCVN01:2021 mục 2.6.1.1*).

3.2.2. Đất giáo dục:

- Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,8$ lần.
- Khoảng lùi xây dựng: 3 mét.

3.2.3. Đất cây xanh:

- Chỉ tiêu: $1,50\text{m}^2/\text{người}$.
- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,05$ lần.
- Khoảng lùi xây dựng: 0 mét.

3.2.4. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Trạm xử lý nước thải:

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 0,4$ lần.

3.2.5. Đất giao thông:

Chỉ tiêu: $19,59\text{m}^2/\text{người}$.

* 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 cây xanh cách ly, đất hạ tầng kỹ thuật, đất mặt nước 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, cây xanh cách ly, đất mặt nước 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: 1.305 lô gồm nhà ở thương mại 995 lô và nhà ở xã hội 310 lô; quy mô dân số: 3.923 người (*bình quân 24,5m²/người*).

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

Bảng 6. 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)
1	Đất ở			1.305				96.122,4	210.414,6	3.923
1.1	Nhà ở thương mại			995				76.333,1	170.836,0	3.116
	Nhà ở thương mại	LK-A1 (10 lô)	1	1	89,9	3	100,6	985,2	271,3	40
			từ 2 đến 5	4	100,0		90,0		1.080,0	
			6	1	91,8		98,2		270,4	
			7	1	86,8		116,1		302,3	
			8	1	92,3		97,7		270,5	
			9	1	100,0		79,3		237,9	
			10	1	83,3		133,3		333,3	
		LK-A2 (96 lô)	1	1	85,7	3	121,6	7.385,5	312,6	301
			2	1	100,0		83,9		251,7	
			từ 3 đến 45	43	100,0		85,0		10.965,0	
			46, 47	2	96,5		93,5		541,4	
			48	1	86,2		118,8		307,4	
			49	1	100,0		88,5		265,5	
			từ 50 đến 92	43	100,0		65,0		8.385,0	
			93, 94, 95	3	100,0		71,5		643,5	
			96	1	85,8		121,2		311,8	
		LK-A3 (22 lô)	1	1	92,6	3	97,4	1.722,8	270,6	70
			2	1	100,0		82,5		247,5	
			từ 3 đến 10	8	100,0		85,0		2.040,0	
			11	1	100,0		85,2		255,6	
			12	1	89,2		103,8		277,9	
			từ 13 đến 21	9	100,0		65,0		1.755,0	
			22	1	100,0		88,9		266,7	
		LK-A4 (35 lô)	1	1	94,0	2	96,0	2.391,2	180,5	98
			từ 2 đến 17	16	100,0		65,0		2.080,0	
			18	1	89,6		102,1		182,9	
			19	1	97,9		92,1		180,3	
			từ 20 đến 34	15	100,0		65,0		1.950,0	
			35	1	100,0		86,0		172,0	
		LK-A5 (20 lô)	1	1	87,7	2	111,5	1.991,5	195,6	81
			2	1	88,5		107,3		190,0	
			từ 3 đến 7	5	92,5		97,5		901,9	
			8	1	92,4		97,6		180,4	
			9	1	91,7		98,3		180,3	
			10	1	90,8		99,2		180,1	
			11	1	90,0		100,1		180,1	

		12	1	89,8		101,0		181,4										
		13	1	89,6		101,9		182,6										
		14	1	89,4		102,8		183,9										
		15	1	89,3		103,7		185,1										
		16	1	89,1		104,6		186,4										
		17	1	88,9		105,5		187,6										
		18	1	100,0		87,7		175,4										
		19	1	99,8		90,2		180,0										
		20	1	97,4		92,6		180,4										
			LK-A6 (66 lô)	1		1		85,1		2	124,7	5.421,8	212,1	221				
từ 2 đến 5	4			91,0	99,0	720,7												
từ 6 đến 33	28			100,0	90,0	5.040,0												
34	1			87,4	112,9	197,4												
35	1			100,0	89,1	178,2												
36, 37	2			100,0	65,0	260,0												
38	1			100,0	67,5	135,0												
từ 39 đến 65	27			100,0	70,0	3.780,0												
66	1			98,4	91,6	180,3												
	LK-A7 (45 lô)			1	1	89,2	2	104,1	3.661,9		185,7		149					
		2	1	100,0	89,1	178,2												
		từ 3 đến 20	18	100,0	90,0	3.240,0												
		21	1	100,0	89,9	179,8												
		22	1	100,0	86,1	172,2												
		23	1	89,1	104,7	186,5												
		từ 24 đến 44	21	100,0	70,0	2.940,0												
		45	1	92,0	98,0	180,3												
			LK-A8 (8 lô)	1	1	84,2		2		129,0	807,1	217,2		33				
				2	1	97,2				92,8		180,4						
3	1			90,9	99,1	180,2												
4	1			88,9	105,5	187,6												
5	1			94,0	96,0	180,5												
6, 7	2			97,2	92,8	360,8												
8	1			90,9	99,1	180,2												
	LK-A9 (32 lô)			1	1	94,0	2		96,0	2.250,9		180,5	92					
				từ 2 đến 15	14	100,0			65,0			1.820,0						
				16	1	88,9			105,3			187,3						
		17	1	87,8	111,1	195,0												
		từ 18 đến 22	5	100,0	71,5	715,0												
		từ 23 đến 31	9	100,0	65,0	1.170,0												
		32	1	100,0	86,0	172,0												
			LK-A10 (17 lô)	1	1	86,9		2	115,5		1.179,4	115,5		48				
				2, 3	2	100,0			71,5			286,0						
				từ 4 đến 16	13	100,0			65,0			1.690,0						
17	1			100,0	75,9	151,8												
	LK-A11 (22 lô)			1	1	100,0	2		83,0	1.707,3		166,0	70					
				2	1	100,0			68,1			136,2						
				3	1	100,0			65,6			131,2						
				Nhà ở thương mại														

Nhà ở thương mại			4	1	100,0		63,2		126,4	
			5	1	100,0		72,7		145,4	
			6	1	100,0		69,2		138,4	
			7	1	100,0		65,7		131,4	
			8	1	100,0		89,4		178,8	
			9	1	89,7		101,5		182,1	
			10	1	88,8		106,1		188,4	
			11	1	98,5		91,5		180,3	
			12	1	100,0		85,8		171,6	
			13	1	100,0		84,2		168,4	
			14	1	100,0		82,5		165,0	
			15	1	100,0		80,9		161,8	
			16	1	100,0		79,3		158,6	
			17	1	100,0		77,5		155,0	
			18	1	100,0		75,7		151,4	
			19	1	100,0		71,3		142,6	
			20	1	100,0		66,9		133,8	
			21	1	100,0		65,1		130,2	
			22	1	100,0		62,1		124,2	
		LK-A12 (12 lô)	1	1	100,0	2	79,0	1.111,4	158,0	45
			2	1	95,8		94,2		180,5	
			3	1	90,0		100,0		180,0	
			4	1	83,9		130,5		219,0	
			5	1	96,3		93,7		180,5	
			6	1	97,0		93,0		180,4	
			7	1	97,7		92,3		180,4	
			8	1	98,4		91,6		180,3	
			9	1	99,2		90,8		180,1	
			10	1	99,9		90,1		180,0	
			11	1	100,0		68,4		136,8	
			12	1	100,0		87,8		175,6	
		LK-B1 (36 lô)	1	1	88,7	3	106,6	2.808,4	283,6	115
			2	1	100,0		81,0		243,0	
			từ 3 đến 17	15	100,0		85,0		3.825,0	
			18	1	93,8		96,2		270,7	
			19	1	88,0		109,8		290,0	
			20, 21	2	100,0		60,0		360,0	
			22	1	100,0		62,5		187,5	
			từ 23 đến 35	13	100,0		65,0		2.535,0	
			36	1	87,5		112,3		294,9	
		LK-B2 (30 lô)	1	1	99,2	2	90,8	2.153,8	180,1	88
			2	1	100,0		69,0		138,0	
			từ 3 đến 29	27	100,0		70,0		3.780,0	
			30	1	89,2		104,0		185,5	
		LK-B7 (10 lô)	1	1	100,0	2	86,4	1.063,9	172,8	43
			2	1	100,0		87,3		174,6	
			3	1	100,0		89,0		178,0	

			4	1	99,3		90,7		180,1	
			5	1	97,5		92,5		180,4	
			6	1	95,8		94,2		180,5	
			7	1	89,1		104,3		185,9	
			8	1	87,9		110,6		194,4	
			9	1	87,5		112,5		196,9	
			10	1	70,7		196,4		277,8	
		LK-B9 (9 lô)	1	1	100,0	2	85,6	662,3	171,2	27
			từ 2 đến 8	7	100,0		70,0		980,0	
			9	1	100,0		86,7		173,4	
		LK-B10 (14 lô)	1	1	82,1	2	139,4	1.296,4	229,0	53
			2	1	88,4		107,9		190,8	
			3	1	86,0		119,9		206,3	
			4	1	97,1		92,9		180,4	
			5	1	96,9		93,1		180,4	
			6	1	96,7		93,3		180,4	
			7	1	87,9		110,6		194,4	
			8	1	89,4		103,1		184,3	
			9	1	100,0		70,0		140,0	
			10	1	100,0		69,1		138,2	
			11	1	100,0		68,3		136,6	
			12	1	100,0		67,4		134,8	
			13	1	100,0		66,6		133,2	
			14	1	95,2		94,8		180,5	
		LK-C1 (90 lô)	1	1	87,1	3	114,7	6.898,3	299,6	282
			từ 2 đến 45	44	100,0		85,0		11.220,0	
			46	1	88,1		109,5		289,4	
			47	1	100,0		89,5		268,5	
			từ 48 đến 89	42	100,0		65,0		8.190,0	
			90	1	87,1		114,6		299,4	
		LK-C2 (20 lô)	1	1	89,0	3	105,2	1.627,4	280,8	66
			2	1	100,0		88,2		264,6	
			3	1	100,0		89,2		267,6	
			4	1	99,8		90,2		270,1	
			5	1	98,8		91,2		270,3	
			6	1	97,9		92,1		270,5	
			7	1	96,9		93,1		270,6	
			8	1	95,9		94,1		270,7	
			9	1	94,9		95,1		270,7	
			10	1	87,8		111,0		292,4	
			11	1	100,0		81,5		244,5	
			từ 12 đến 19	8	100,0		65,0		1.560,0	
			20	1	100,0		76,5		229,5	
		LK-C3 (54 lô)	1	1	96,3	2	93,7	3.789,5	180,5	155
			từ 2 đến 27	26	100,0		70,0		3.640,0	
			28	1	93,0		97,0		180,4	
			29	1	100,0		89,5		179,0	

Nhà ở thương mại			từ 30 đến 51	22	100,0		65,0		2.860,0	
			52, 53	2	100,0		71,5		286,0	
			54	1	86,7		116,3		201,8	
		LK-C4 (63 lô)	1	1	94,0	2	96,0	4.303,7	180,5	176
			2, 3, 4	3	100,0		80,0		480,0	
			5	1	94,0		96,0		180,5	
			từ 6 đến 34	29	100,0		65,0		3.770,0	
			35	1	97,5		92,5		180,4	
			36	1	87,4		113,2		197,8	
			từ 37 đến 40	4	100,0		71,5		572,0	
			từ 41 đến 63	23	100,0		65,0		2.990,0	
		LK-C5 (57 lô)	1	1	94,0	2	96,0	3.902,3	180,5	159
			2, 3, 4	3	100,0		80,0		480,0	
			5	1	94,0		96,0		180,5	
			từ 6 đến 31	26	100,0		65,0		3.380,0	
			32	1	100,0		86,8		173,6	
			33	1	88,5		107,5		190,3	
			từ 34 đến 37	4	100,0		71,5		572,0	
			từ 38 đến 57	20	100,0		65,0		2.600,0	
		LK-C6 (30 lô)	1	1	89,2	2	104,0	2.090,0	185,5	85
			từ 2 đến 15	14	100,0		70,0		1.960,0	
			từ 16 đến 29	14	100,0		65,0		1.820,0	
			30	1	94,0		96,0		180,5	
		LK-C7 (39 lô)	1	1	89,2	2	104,0	2.837,0	185,5	116
			từ 2 đến 17	16	100,0		70,0		2.240,0	
			18	1	87,8		111,0		194,9	
			19, 20, 21	3	100,0		85,0		510,0	
			22	1	87,8		111,0		194,9	
			từ 23 đến 38	16	100,0		65,0		2.080,0	
			39	1	94,0		96,0		180,5	
		LK-C8 (37 lô)	1	1	100,0	2	86,7	3.577,6	173,4	146
			2	1	100,0		62,9		125,8	
			3	1	100,0		63,6		127,2	
			4	1	100,0		64,3		128,6	
			5	1	100,0		64,9		129,8	
			6	1	100,0		65,6		131,2	
			7	1	100,0		66,3		132,6	
			8	1	100,0		67,3		134,6	
			9	1	100,0		69,1		138,2	
			10	1	100,0		71,0		142,0	
			11	1	100,0		72,8		145,6	
			12	1	100,0		74,6		149,2	
			13	1	100,0		76,5		153,0	
			14	1	100,0		78,3		156,6	
			15	1	100,0		80,2		160,4	
			16	1	100,0		82,0		164,0	
			17	1	83,6		132,2		220,9	

Nhà ở thương mại			18, 19	2	86,6		116,9		405,0	
			20	1	86,6		117,2		202,9	
			21	1	86,4		118,2		204,2	
			22	1	86,2		119,2		205,4	
			23	1	86,0		120,2		206,6	
			24	1	85,8		121,2		207,9	
			25	1	85,6		122,2		209,1	
			26	1	85,4		123,2		210,3	
			27	1	85,1		124,3		211,7	
			28	1	84,9		125,3		212,9	
			29	1	84,7		126,3		214,1	
			30	1	84,5		127,3		215,2	
			31	1	84,3		128,3		216,4	
			32	1	84,1		129,3		217,6	
			33	1	100,0		89,9		179,8	
			34	1	100,0		87,5		175,0	
			35	1	98,4		91,6		180,3	
			36	1	94,3		95,7		180,5	
			37	1	91,4		98,6		180,2	
	LK-D1 (96 lô)	2	1	1	93,0		97,0	6.753,7	180,4	276
			từ 2 đến 10	9	100,0		70,0		1.260,0	
			11	1	80,0		150,0		240,0	
			từ 12 đến 48	37	100,0		70,0		5.180,0	
			49	1	89,8		101,1		181,5	
			50	1	88,8		106,0		188,3	
			51, 52, 53	3	100,0		71,5		429,0	
			từ 54 đến 85	32	100,0		65,0		4.160,0	
			86	1	87,9		110,6		194,4	
			từ 87 đến 95	9	100,0		65,0		1.170,0	
			96	1	100,0		89,5		179,0	
	LK-D2 (25 lô)	2	1	1	99,7		90,3	1.952,8	180,1	80
			2, 3	2	100,0		75,6		302,4	
			4	1	100,0		76,0		152,0	
			5	1	100,0		76,5		153,0	
			6	1	100,0		77,0		154,0	
			7	1	100,0		77,5		155,0	
			8	1	100,0		78,0		156,0	
			9	1	100,0		78,5		157,0	
			10	1	100,0		79,0		158,0	
			11	1	100,0		79,5		159,0	
			12	1	100,0		79,9		159,8	
			13	1	100,0		80,4		160,8	
			14	1	100,0		80,9		161,8	
			15	1	100,0		81,4		162,8	
			16	1	100,0		81,9		163,8	
			17	1	100,0		82,4		164,8	
			18	1	100,0		82,9		165,8	

			19	1	100,0		83,4		166,8	
			20	1	100,0		83,9		167,8	
			21	1	100,0		80,4		160,8	
			22	1	100,0		72,7		145,4	
			23	1	100,0		69,2		138,4	
			24	1	100,0		64,7		129,4	
			25	1	100,0		65,2		130,4	
1.2	Nhà ở xã hội			310		2		19.789,3	39.578,6	808
	Nhà ở xã hội	LK-B3 (31 lô)	1	1	100,0	2	70,0	1.928,0	140,0	79
			từ 2 đến 6	5	100,0		66,0		660,0	
			từ 7 đến 27	21	100,0		60,0		2.520,0	
			28, 29, 30	3	100,0		66,0		396,0	
			31	1	100,0		70,0		140,0	
		LK-B4 (69 lô)	1	1	100,0	2	65,4	4.229,1	130,8	173
			2	1	100,0		65,8		131,6	
			3, 4, 5	3	100,0		66,0		396,0	
			từ 6 đến 33	28	100,0		60,0		3.360,0	
			34, 35	2	100,0		70,0		280,0	
			từ 36 đến 63	28	100,0		60,0		3.360,0	
			từ 64 đến 68	5	100,0		66,0		660,0	
			69	1	100,0		69,9		139,8	
	Nhà ở xã hội	LK-B5 (16 lô)	1	1	100,0	2	69,2	1.056,2	138,4	43
			2	1	100,0		65,1		130,2	
			3	1	100,0		66,1		132,2	
			4	1	100,0		67,0		134,0	
			5	1	100,0		65,5		131,0	
			6	1	100,0		66,4		132,8	
			7	1	100,0		66,0		132,0	
			8	1	100,0		66,8		133,6	
			9	1	100,0		67,6		135,2	
			10	1	100,0		68,5		137,0	
			11	1	100,0		62,9		125,8	
			12	1	100,0		63,6		127,2	
			13	1	100,0		64,3		128,6	
			14	1	100,0		65,0		130,0	
			15	1	100,0		63,2		126,4	
			16	1	100,0		69,0		138,0	
		LK-B6 (11 lô)	1	1	100,0	2	62,4	703,4	124,8	29
			2	1	100,0		61,1		122,2	
			3	1	100,0		62,5		125,0	
			4	1	100,0		64,0		128,0	
			5	1	100,0		65,5		131,0	
			6	1	100,0		61,4		122,8	
			7	1	100,0		62,6		125,2	
			8	1	100,0		63,9		127,8	
			9, 10	2	100,0		65,0		260,0	
			11	1	100,0		70,0		140,0	

		LK-B8 (38 lô)	1	1	100,0	2	66,3	2.539,9	132,6	104
			từ 2 đến 15	14	100,0		67,5		1.890,0	
			16, 17, 18	3	100,0		64,8		388,8	
			19, 20	2	100,0		64,3		257,2	
			21, 22, 23	3	100,0		64,8		388,8	
			từ 24 đến 37	14	100,0		67,5		1.890,0	
			38	1	100,0		66,2		132,4	
		LK-D3 (12 lô)	1	1	100,0	2	69,3	824,3	138,6	34
			2	1	100,0		71,8		143,6	
			3	1	100,0		70,7		141,4	
			4	1	100,0		69,6		139,2	
			5	1	100,0		68,4		136,8	
			6	1	100,0		67,3		134,6	
			7	1	100,0		66,2		132,4	
			8	1	100,0		65,1		130,2	
			9	1	100,0		63,9		127,8	
			10	1	100,0		69,0		138,0	
			11	1	100,0		67,6		135,2	
			12	1	100,0		75,4		150,8	
		LK D4 (29 lô)	1	1	100,0	2	69,0	1.825,1	138,0	74
			từ 2 đến 11	10	100,0		60,0		1.200,0	
			12, 13, 14	3	100,0		63,6		381,6	
			15, 16	2	100,0		66,4		265,6	
			từ 17 đến 28	12	100,0		63,6		1.526,4	
			29	1	100,0		69,3		138,6	
		LK-D5 (27 lô)	1	1	100,0	2	66,1	1.662,8	132,2	68
			từ 2 đến 13	12	100,0		60,0		1.440,0	
			14	1	100,0		64,0		128,0	
			15	1	100,0		66,0		132,0	
			từ 16 đến 23	8	100,0		60,0		960,0	
			24, 25, 26	3	100,0		66,0		396,0	
			27	1	100,0		68,7		137,4	
		LK-D6 (22 lô)	1	1	100,0	2	68,1	1.408,2	136,2	57
			2	1	100,0		63,8		127,6	
			từ 3 đến 10	8	100,0		60,5		968,0	
			11	1	100,0		61,7		123,4	
			12	1	100,0		76,3		152,6	
			13	1	100,0		62,1		124,2	
			14	1	100,0		61,7		123,4	
			15	1	100,0		67,6		135,2	
			16	1	100,0		67,2		134,4	
			17	1	100,0		66,9		133,8	
			18	1	100,0		66,5		133,0	
			19	1	100,0		66,1		132,2	
			20	1	100,0		64,7		129,4	
			21	1	100,0		63,1		126,2	
			22	1	100,0		68,4		136,8	

			1	1	100,0		69,9		139,8	
			từ 2 đến 14	13	100,0		65,0		1.690,0	
			từ 15 đến 22	8	100,0		67,6		1.081,6	
			từ 23 đến 26	4	100,0		68,9		551,2	
		LK-D7 (55 lô)	27	1	100,0	2	66,2	3.612,3	132,4	147
			28	1	100,0		69,0		138,0	
			29, 30, 31	3	100,0		67,6		405,6	
			từ 32 đến 47	16	100,0		65,0		2.080,0	
			từ 48 đến 54	7	100,0		62,4		873,6	
			55	1	100,0		66,2		132,4	
2	Đất giáo dục (mầm non)	GD			≤ 40	≤ 2		3.574,2	2.859,4	
3	Đất cây xanh	CX						5.878,2	152,2	
	Cây xanh tập trung	CX 1			≤ 5	1		1.160,0	58,0	
		CX 2			≤ 5	1		1.226,1	61,3	
		CX 3			≤ 5	1		658,0	32,9	
	Cây xanh phân tán							2.834,1		
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL						1.865,8		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT						8.259,7	175,0	
	Hành lang KT sau nhà	HLKTSN						7.646,4		
	Trạm xử lý nước thải	TXLNT			≤ 40	1		437,4	175,0	
	Điểm tập trung rác	TrR						50,0		
	Trạm điện	TrĐ						64,0		
	Trạm BTS	BTS						61,9		
6	Đất mặt nước							525,6		
7	Đất HLAT đường bộ							229,8		
8	Đất giao thông							76.864,0		
Tổng cộng				1.305				193.319,7	213.601,1	3.923

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. Các tiêu chuẩn áp dụng thiết kế:

- 22 TCN 211-06 Áo đường mềm-Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế.
- TCXDVN 104:2007 Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế.
- QCVN 07:2016/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu giao thông đường bộ.

1.2. Giải pháp thiết kế:

Mạng lưới đường giao thông trong khu nhà ở được thiết kế theo Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị 104-2007 với các thông số kỹ thuật như sau:

- Đường khu vực, tốc độ thiết kế 50 Km/h, tải trọng trục thiết kế 120KN; đường phố nội bộ, tốc độ thiết kế 20Km/h, tải trọng trục thiết kế 100KN.
- Độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc dọc từ 0,3% đến 4%.
- Bán kính cong tại các ngã 3, ngã 4 được thiết kế với $R = 8m \div 15m$.
- 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 đầu nối trực tiếp từ tuyến đường CPH 28 theo tuyến đường D1, đường CPH 59 theo tuyến đường N8 và đường đá hiện hữu theo tuyến đường D2. Từ các tuyến chính trên, tổ chức liên kết với trục đường NE3, đường CPH 82 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 các 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 ở 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 CPH 28 (mặt cắt 11-11): là tuyến đường giao thông hiện hữu theo định hướng quy hoạch phân khu có vị trí tiếp giáp về phía Bắc của dự án có lộ giới 17,0m: Mặt đường chính rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x4,5m.
- Đường NE3, CPH 59 (mặt cắt 1-1): là tuyến đường giao thông theo định hướng quy hoạch phân khu có lộ giới 22,0m: Mặt đường chính rộng 12,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ phải trùng với chỉ giới xây dựng phải là 11,0m (tính từ tim đường)
- Đường CPH 82 (mặt cắt 2-2): là tuyến đường giao thông hiện hữu theo định hướng quy hoạch phân khu kết nối từ đường CPH 28 đến đường NE3 có lộ giới 18,0m: Mặt đường chính rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x5m. Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng là 9,0m (tính từ tim đường).
- Đường đá (mặt cắt 10-10): là tuyến đường giao thông hiện hữu tiếp giáp phía Nam được mở rộng tính từ mép đường hiện hữu về phía ranh dự án có lộ giới 8,0m: Mặt đường chính rộng 5,0m, vỉa hè bên trái rộng 3,0m Chỉ giới đường đỏ trái trùng với chỉ giới xây dựng trái là 6,5m (tính từ tim đường).

*** Ghi chú:**

- Đối với tuyến CPH 28: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch giữ nguyên lộ giới theo hiện trạng và phối hợp cùng đơn vị chủ quan thực hiện trong quá trình triển khai thi công và cấp phép đấu nối.

- Đối với tuyến CPH 82, CPH 59, đường đá: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đầu tư trong phạm vi ranh dự án. Phần ngoài ranh dự án giữ nguyên lộ giới theo hiện trạng và phối hợp cùng đơn vị chủ quan thực hiện nâng cấp cải tạo theo quy định.

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 (đoạn từ đường CPH 28 đến đường NE3; mặt cắt 3-3) lộ giới 19,5m: Mặt đường chính rộng 9,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x5,25m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 9,75m (tính từ tim đường).

- Đường D1 (đoạn từ đường NE3 đến đường N9; mặt cắt 4-4) lộ giới 16,0m: Mặt đường chính rộng 9,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x3,5m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 8,0m (tính từ tim đường).

- Đường N8 (mặt cắt 5-5) lộ giới 16,0m: Mặt đường chính rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x4,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 8,0m (tính từ tim đường).

- Đường D2 (mặt cắt 6-6) lộ giới 15,0m: Mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x4,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 7,5m (tính từ tim đường).

- Đường D7 (mặt cắt 7-7) lộ giới 14,0m: Mặt đường chính rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x3,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 7,0m (tính từ tim đường).

- Đường D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11, D12, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N9, N10, N11 (mặt cắt 8-8) lộ giới 13,0m: Mặt đường chính rộng 7,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x3,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 6,5m (tính từ tim đường).

- Đường D10 (mặt cắt 9-9) lộ giới 12,0m: Mặt đường chính rộng 6,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2x3,0m. Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng là 6,0m (tính từ tim đường).

*** Ghi chú: khoảng lùi xây dựng:**

- Đất ở:

+ Mặt trước nhà: 0m.

+ Mặt sau nhà: 1m (áp dụng trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m theo quy định tại QCVN01:2021 mục 2.6.1.1).

- Đất giáo dục: 3m.

1.6. 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 đất theo thiết kế mẫu nhà.

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

Bảng 7. Bảng thống kê hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

STT	Tên đường	Chiều dài (mét)	Kí hiệu mặt cắt	Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang (mét)			CGĐĐ		CGXD	
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
I	Giao thông đối ngoại	1028,5									
1	Đường CPH 28		11-11	17,0	4,5	8,0	4,5				
2	Đường NE3	434,8	1-1	22,0	5,0	12,0	5,0	11,0	11,0	11,0	11,0
3	Đường CPH 59	192,6	1-1	22,0	5,0	12,0	5,0		11,0		11,0
4	Đường CPH 82	258,0	2-2	18,0	5,0	8,0	5,0	9,0	9,0	9,0	9,0
5	Đường đá (hiện hữu)	143,1	10-10	8,0	3,0	5,0		6,5		6,5	
II	Giao thông đối nội	4.456,8									
1	Đường D1	193,4	3-3	19,5	5,25	9,0	5,25	9,75	9,75	9,75	9,75
		271,9	4-4	16,0	3,5	9,0	3,5	8,0	8,0	8,0	8,0
2	Đường D2	147,8	6-6	15,0	4,0	7,0	4,0	7,5	7,5	7,5	7,5
3	Đường D3	210,3	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
4	Đường D4	191,8	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
5	Đường D5	151,0	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
6	Đường D6	168,0	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
7	Đường D7	175,0	7-7	14,0	3,0	8,0	3,0	7,0	7,0	7,0	7,0
8	Đường D8	74,8	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
9	Đường D9	147,4	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
10	Đường D10	125,5	9-9	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
11	Đường D11	139,9	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
12	Đường D12	159,0	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
13	Đường N1	103,9	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
14	Đường N2	79,1	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
15	Đường N3	133,2	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
16	Đường N4	358,3	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
17	Đường N5	416,8	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
18	Đường N6	180,3	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
19	Đường N7	160,9	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
20	Đường N8	502,7	5-5	16,0	4,0	8,0	4,0	8,0	8,0	8,0	8,0
21	Đường N9	375,8	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
22	Đường N10	87,3	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
23	Đường N11	77,7	8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
	Tổng cộng	5.485,3									

* 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:

- Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng Phường Chánh Phú Hòa, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

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 cũng phải 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.

Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, hướng dốc chính là hướng Đông sang Tây và Bắc xuống Nam, cao độ chênh lệch không đáng kể. Cao độ tự nhiên thấp nhất là 35,40m ở phía Tây Nam, cao độ cao nhất là 38,20m nằm ở phía Bắc khu Quy hoạch.

Nhìn chung nền đất của khu quy hoạch tương đối thuận lợi cho công tác xây dựng công trình, có thể tận dụng địa hình tự nhiên để thoát nước cho khu quy hoạch.

Hướng dốc san nền chính của khu vực bám theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên. Đồng thời việc san nền như vậy là cũng để đảm bảo độ sâu chôn cống thoát nước mưa và thoát nước thải là nhỏ nhất tránh việc cống phải chảy ngược địa hình làm tăng độ sâu chôn cống và giảm khối lượng san lấp là thấp nhất.

Địa chất khu quy hoạch là nền đất tốt nên chỉ dọn dẹp cây cỏ rồi tiến hành san nền bằng đất chọn lọc đến cao độ thiết kế.

2.3. Khối lượng san nền:

Khối lượng san lấp của 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 bằng chiều cao đào(đắp) trung bình 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 quy hoạch, 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 8. Bảng tổng hợp khối lượng san nền

STT	Số liệu	Đơn vị	Giá trị
1	Khối lượng đào	m ³	26.889,75
2	Khối lượng đắp	m ³	101.560,47

3. Hệ thống thoát nước mưa

3.1. Cơ sở thiết kế :

- Tài liệu mưa: chọn chuỗi tài liệu quan trắc của trạm đo mưa Tp. Hồ Chí Minh, chu kỳ tràn cống chọn 2 năm.
- Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng Phường Chánh Phú Hòa, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- TCVN:7957-2008: về thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- 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.

3.2. Nguồn tiếp nhận:

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các trục đường sau đó được thu gom về đường D2 nằm ở phía Đông Nam của khu quy hoạch, từ đây đầu tư hệ thống thoát nước dọc theo đường đá dẫn đầu nối vào suối Ông Lóc nằm ở phía Đông Nam khu quy hoạch với chiều dài khoảng 680m.

3.3. Giải pháp thiết kế:

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

Dự án thiết kế chia làm 3 lưu vực chính: lưu vực 1 là phía Bắc và Đông tập trung thu nước về đường D1; lưu vực 2 là phía Tây tập trung thu nước về đường CPH 82 – đường D7; lưu vực 3 là phía Tây Nam tập trung thu nước về đường N9, lưu vực 1 và 2 sẽ được thu gom về đường N8 sau đó ra đường D2 kết hợp với lưu vực 3 để ra đường đá phía Đông Nam để thoát ra suối Ông Lóc.

Các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính nhỏ được bố trí dưới vỉa hè đi bộ, theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

Hướng dốc chính thoát nước mưa của khu vực quy hoạch là theo hướng Bắc xuống Nam và Tây sang Đông.

Cống thoát nước mưa được bố trí 1 bên đường đối với các đường nhánh, 2 bên đối với các đường trục chính. Sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn đường kính D500 – D1800. Riêng đối với những đoạn cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

Khoảng cách trung bình giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 30m.

Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

Độ dốc cống tối thiểu đảm bảo khả năng tự làm sạch cống là 1/D.

Nối cống theo phương pháp nối ngang đỉnh.

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

3.4. Tính toán hệ thống thoát nước mưa:

Xác định lưu lượng nước mưa:

Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

$$Q = \psi \times q \times \mu \times F$$

Trong đó:

$$q = A(1+C \lg P)/(t+b)^n$$

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

Thời gian mưa t: $t = t^0 + t_1 + t_2$ (phút)

t^0 : Thời gian tập trung bề mặt thường lấy từ 5-10 (phút).

t_1 = Thời gian nước chảy trên rãnh đường đến giếng thu nước mưa(phút).

$$t_1 = (0.021 \times L_1) / V_1$$

L_1 : Chiều dài rãnh đường.

V_1 : Vận tốc nước chảy cuối rãnh đường.

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

t_2 : Thời gian nước chảy trong mỗi đoạn cống chính tính toán:

$$t_2 = (0.017 \times L_2) / V_2$$

L_2 : Chiều dài đoạn cống tính toán (m).

V_2 : Tốc độ nước chảy trong cống tính toán tương ứng, lấy trong bảng tra nằm trong phạm vi cho phép (m/s).

Chu kỳ ngập lụt (trần cống) P : Đối với phường Chánh Phú Hòa, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương chọn $P = 2$ năm.

F : Diện tích lưu vực thoát nước mà đoạn cống phục vụ (ha). Xác định bằng cách đo trên mặt bằng.

ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực.

μ : Hệ số mưa không đều phụ thuộc vào diện tích lưu vực tính toán.

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; $A = 11650$; hệ số $c = 0,58$; hệ số $n = 0.95$; hệ số $b = 32$; hệ số dòng chảy $C = 0,65$; chu kỳ tràn cống = 2 năm; sử dụng cống bê tông cốt thép.

3.5. Thống kê khối lượng:

Bảng 9. Bảng thống kê vật tư

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	D500	m	1069
2	D600	m	3642
3	D800	m	1177
4	D1000	m	493
5	D1200	m	175
6	D1500	m	157
7	D1800	m	775
8	Hố thu, hố ga	cái	356

4. Hệ thống cấp nước

4.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ cấp nước của các nhà máy cấp nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương.
- Tiêu chuẩn áp dụng: TCXDVN:33-2006. Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 3890:2009 Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng.
- TCVN 2622:1995 Thiết kế phòng chống cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 6379:1998 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật.
- 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 Công trình cấp nước. Mục tiêu cấp nước.

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, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

4.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước:

Cấp cho 100% dân số khu quy hoạch, các công trình dịch vụ và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

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

Phạm vi cấp nước tính toán cho khu vực đã được quy hoạch là đô thị loại II, với quy mô dân số khoảng 3.923 người, chỉ tiêu cấp nước được áp dụng theo TCXDVN 33-2006 như sau:

- Nước sinh hoạt (QSH ngày max) : 150 l/ng-ngày.
- Nước tưới cây : 4 l/m².
- Nước tưới đường : 0,5 l/m².
- Nước cho trường học : 100 l/học sinh/ngày.
- Nước thất thoát rò rỉ, dự phòng: 15% tổng nhu cầu dùng nước.

Hệ số dùng nước không điều hòa ngày K ngày= 1,2 (đối với đô thị loại II và vùng có khí hậu nóng quanh năm).

Lưu lượng cấp nước chữa cháy q=10 l/s theo TCVN 2622 - 1995, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng 1 lúc là 1 đám cháy.

Nhu cầu dùng nước tổng mặt bằng như sau:

Bảng 10. Bảng thống kê nhu cầu dùng nước

STT	Đối tượng dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu m ³ /ngày
1	Nước sinh hoạt ngày trung bình	3.923 người	150 l/người/ngày	588,5
2	Nước cho trường học	196 học sinh	100 l/học sinh/ngày	19,6
3	Nước tưới cây	7744,0 m ²	4 l/m ²	31,0
4	Nước tưới đường	76864,0 m ²	0,5 l/m ²	38,4
5	Nước dùng cho trạm xử lý nước thải			7,0
6	Tổng nhu cầu dùng nước ngày trung bình	(1)+...(5)		684,5
7	Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất	(1)xK _{ngàymax} +(2)+...(5)	K _{ngàymax} =1,2	802,2
8	Nước rò rỉ, dự phòng	15%x(7)	15% của mạng lưới	120,3
9	Công suất mạng lưới ngày lớn nhất	(7)+(8)		922,5
10	Nước cho phòng cháy chữa cháy	1 đám cháy xảy ra đồng thời	10 l/s cho mỗi đám cháy	108,0
11	Công suất cấp nước ngày lớn nhất khi có cháy			1.030,5

4.5. Mạng lưới cấp nước:

4.5.1. Nguồn nước cấp:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ ống cấp nước thủy cục trên đường trên đường ĐT.741 cách khu quy hoạch khoảng 900m về phía Tây.

Vị trí đầu nối đã được Công ty cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương CN Cấp nước Khu liên hợp chấp thuận bằng văn bản số 184/CNKLH-PKD ngày 21/07/2020.

4.5.2. Giải pháp cấp nước:

Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, dọc theo các dãy nhà.

Sử dụng mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu.

Từ vị trí đầu nối dẫn về khu quy hoạch tuyến cấp nước DN140. Tuyến cấp nước sau khi dẫn về dự án sẽ được chia thành 2 hướng chính, hướng thứ nhất với đường ống DN125 chạy theo trục đường N4, D7, hướng thứ hai với đường ống DN125 chạy theo trục đường D1. Hai tuyến chính sẽ kết hợp với các tuyến ống DN110 tạo thành các mạch vòng cấp nước trong dự án, các tuyến nhánh mạng cụt đường kính DN75 sẽ đầu nối từ các tuyến ống chính trong mạng vòng.

Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ DN75-DN140.

Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường

truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

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

Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.

Khoảng cách từ ống cấp nước đến chân các công trình ngầm khác (đường điện, cáp thông tin liên lạc, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép theo quy định của bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD.

4.6. Phòng cháy chữa cháy:

Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với bán kính phục vụ của mỗi trụ là 60m, khoảng cách giữa hai trụ gần nhất không quá 120 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 35 trụ, các trụ cứu hỏa lấy nước từ ống cấp nước DN140, DN125 và DN110, trụ cứu hỏa có đường kính DN125mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 2,5m.

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

Tổ chức lực lượng phòng cháy chữa cháy và giáo dục ý thức của người dân sinh sống và làm việc trên địa bàn khu vực quy hoạch về phòng cháy chữa cháy.

4.7. Thống kê khối lượng:

Bảng 11. Bảng thống kê vật tư

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE DN140(ngoài ranh)	m	950
2	Ống HDPE DN140	m	139
4	Ống HDPE DN125	m	786
5	Ống HDPE DN110	m	5217
6	Ống HDPE DN75	m	2895
8	Trụ cứu hỏa	Bộ	35
9	Đồng hồ tổng	Bộ	1

5. Hệ thống thoát nước thải

5.1. Cơ sở thiết kế:

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

- TCVN: 7957-2008 về thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.

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

- 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.

5.2. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch:

Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Nước thải sinh hoạt cần được xử lý trước khi thải ra môi trường.

Tiêu chuẩn thoát nước thải = 100% lưu lượng nước cấp.

Bảng 12. Bảng tổng hợp lưu lượng nước thải của khu quy hoạch

STT	Đối tượng dùng nước hữu ích	Tiêu Chuẩn	Nhu cầu cấp nước m ³ /ngày	Lưu lượng nước thải m ³ /ngày
1	Nước sinh hoạt trung bình ngày	100%	588,5	588,5
2	Nước cho trường học	100%	19,6	19,6
3	Nước dùng cho trạm xử lý nước thải	100%	7,0	7,0
4	Tổng	100%	615,1	615,1

Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch là: 615,1m³/ngày đêm.

Dự kiến công suất trạm xử lý làm tròn là: 800 m³/ngày đêm (với hệ số an toàn trạm xử lý là 1,2).

5.3. Nguồn tiếp nhận:

Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý sơ bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn.

Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau đó dẫn về trạm xử lý đặt ngầm trong khu để xử lý. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn bố trí đường ống riêng biệt dẫn đầu nối ra hệ thống thoát nước mưa nằm ngoài ranh dự án.

5.4. Giải pháp thiết kế:

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

Nước thải được thiết kế bố trí chủ yếu sau giữa 2 dãy nhà, phía Bắc dự án đến đường N8 được thu gom về tuyến chính trên đường N8; phía Nam dự án thu gom về trên đường N9, sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải nằm trên đường D2. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn dẫn đầu vào hệ thống thoát nước mưa theo đường D2 ra vị trí ngoài dự án tiếp giáp với đường đá.

Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-30m.

Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200-D300.

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 hố ga thoát nước thải.

Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 1/D (D là đường kính cống mm). Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m; độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. (Xem tổng mặt bằng bố trí cống trên bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải).

Hệ thống xử lý nước thải của dự án áp dụng phương pháp xử lý bằng cơ học và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. 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 (đỉnh cao hơn mặt đất 20-30cm để tránh nước mưa tràn vào. Việc bố trí trạm XLNT đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo đúng quy chuẩn QCVN 01-2021/BXD.

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

Xác định các lưu lượng nước thải:

- Lưu lượng dọc đường q_{dd} : 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 q_{vc} : lượng nước đổ vào cống tại điểm đầu của đoạn đó. Lượng nước này là từ khu trước đó.

- Lưu lượng cạnh sườn q_{cs} : lượng nước chảy vào tại điểm đầu của đoạn cống từ cống nhánh cạnh sườn.

- Lưu lượng tập trung q_{tt} : lượng nước chảy qua đoạn cống từ các đơn vị thải nước lớn nằm riêng biệt.

- Tổng lưu lượng nước thải:

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

Trong đó Q_t : Tổng lưu lượng nước thải

$\sum Q_{cn}$: tổng lưu lượng nước cấp cho các 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).

- Lưu lượng nước thải dọc đường:

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

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

- Lưu lượng nước thải tính cho mỗi đoạn cống:

$$= q_{dd} + q_{tt} + q_{vc} + q_{cs} \text{ (l/s)}.$$

Độ sâu chôn cống ban đầu 0.5m đối với cống đặt trên vỉa hè hoặc 0,7m đối với cống băng đường (tính đến đỉnh cống) độ sâu chôn cống tối đa không được quá 6,0m; sử dụng cống HDPE.

5.6. Thống kê khối lượng:

Bảng 13. Bảng tổng khối lượng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	D200	m	4677
2	D300	m	363
3	Hố thu, hố ga	m	172

6. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

6.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2016: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- TCXDVN 333:2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN QTĐ 5:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 5: Kiểm định trang thiết bị hệ thống điện;
- QCVN QTĐ 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 QTĐ 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;
- 11-TCVN-18(19, 20, 21)-2006 của Bộ Công nghiệp- Quy phạm trang bị điện;
- TCVN4756: 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 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính Phủ ban hành về Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn 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 511/QĐ-PCBD ngày 31/05/2013 của Công ty Điện Lực Bình Dương v/v “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;
- 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;
- Thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ Công Thương Quy định hệ thống điện phân phối;

- Thông tư số 30/2019/TT-BCT ngày 18/11/2019 của Bộ Công Thương về việc bổ sung một số điều của thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của bộ trưởng bộ công thương quy định hệ thống điện truyền tải và thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của bộ trưởng bộ công thương quy định hệ thống điện phân phối;

- 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 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”;

- Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/05/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc “Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện sau các trạm 110kV”.

6.2. Nguồn cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung thế 22kV hiện hữu đi nổi trên đường ĐT.741. Dự kiến nâng cấp tuyến dây 22kV từ dây 1xACX-50/AC-50mm² thành cáp 3xACX-240/AC-120mm² khoảng 1.420m.

Dự án đã được Công ty Điện lực Bình Dương chấp thuận đầu nối cấp điện tại Văn bản số 3308/PCBD-KHVT của Công ty Điện lực Bình Dương ngày 20/07/2020 về việc cấp điện dự án Khu nhà ở Bình Minh từ lưới điện 22kV hiện hữu của khu vực (đầu nối vào tuyến 474 Mai Thù-trạm 110kV Hòa Bình dọc đường ĐT.741).

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 phố liên kế thương mại theo bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD (chỉ tiêu của dự án tại đô thị loại II trong giai đoạn dài hạn) tối thiểu là 0,5 kW/người (mỗi hộ dân được tính toán với là 04người/hộ) tương đương 2kW/hộ, ta chọn 5 kW/hộ.

- Nhà ở xã hội:

Chỉ tiêu cấp điện cho mỗi hộ nhà ở xã hội theo bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD (chỉ tiêu của dự án tại đô thị loại II trong giai đoạn dài hạn) tối thiểu là 0,5 kW/người (mỗi hộ dân được tính toán với là 04người/hộ) tương đương 2kW/hộ, ta chọn 4 kW/hộ.

- Đất giáo dục (theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD) là: 0,2kW/tré.

- Chiếu sáng giao thông (theo bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD) là: 1W/m².

- Trạm xử lý nước thải: 350kW/ha.

- Khu cây xanh: 0.5W/m².

+ Chọn hệ số đồng thời K=0,9 cho khu vực đất ở.

+ Chọn hệ số công suất $\cos\phi=0,9$.

6.5. Trạm biến áp:

6.5.1. Phụ tải tính toán:

Tính toán phụ tải khu quy hoạch được thống kê như bảng sau:

Bảng 14. Bảng tính tổng mặt bằng phụ tải toàn khu

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	CHỈ TIÊU		SUẤT PHỤ TẢI Po		Hệ số đồng thời Ks	COSØ	CÔNG SUẤT TÁC DỤNG (kW)	CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)
			GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ				
1	Nhà Ở LKTM		995	hộ	5	kW/hộ	0,9	0,90	4477,5	4975,0
2	Nhà Ở Xã Hội		310	hộ	4	kW/hộ	0,9	0,90	1116,0	1240,0
3	Giáo dục	3.574,20	196	trẻ	0,2	kW/trẻ	1	0,90	39,2	43,6
4	Cây Xanh công viên	5.878,2			0,5	W/m ²	0,7	0,90	2,1	2,3
5	Hạ tầng kỹ thuật(Trạm xử lý)	437,4			350	kW/ha	0,7	0,90	10,7	11,9
6	Chiếu sáng giao thông	79.864,0			1	W/m ²	1	0,90	79,9	88,7
7	Tổng Cộng Công Suất								5.725,3	6.361,5

Công suất của khu quy hoạch là: **6.361,5 kVA**.

6.5.2. Quy hoạch trạm biến áp:

Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 16 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất 400kVA để cấp điện cho khu quy hoạch.

+ 16 trạm có công suất 400kVA.

Trạm hạ áp sử dụng là trạm biến áp đặt trên cột 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 400m.

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

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

6.6.1. Mạng lưới trung thế:

Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Khu quy hoạch, tuyến trung thế 22kV được đầu nối từ tuyến 22kV đi trên trụ BTLT 14m hiện hữu trên đường ĐT.741. Từ vị trí đầu nối nguồn điện được dẫn vào khu quy hoạch bằng tuyến cáp trung thế đi ngầm theo trục đường D1 sau đó rẽ theo đường N4, N3 cung cấp cho trạm biến áp T1-III-400kVA, T2-III-400kVA, T3-III-400kVA, T4-III-400kVA. Sau đó đi theo dây cây xanh cung cấp cho các trạm biến áp T5-III-400kVA, T6-III-400kVA, T7-III-400kVA, T8-III-400kVA, T9-III-400kVA, T10-III-400kVA, T11-III-400kVA, T12-III-400kVA, T13-III-400kVA, T14-III-400kVA, T15-III-400kVA, T16-III-400kVA tiếp giáp đường N7, D5 và N9.

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

Dây dẫn: Sử dụng cáp CXV/SEhh/DSTA-24kV-3x70mm²+ CV -0,6/1kV-50mm² được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D100mm.

Đối với dây trung thế đi ngầm sử dụng 2 tuyến dây vận hành song song để tăng mức độ tin cậy.

6.6.2. Mạng lưới hạ thế:

Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Hệ thống điện hạ thế được thiết kế mạch vòng vận hành hở.

Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV.

Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (từ 3x50mm² +1x35mm² đến 3x240mm² +1x120mm) để đi đến các tủ điện phân phối cáp cho các khu nhà ở liên kế, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè. Đầu tư đường dây hạ thế riêng biệt cấp điện cho trường học và trạm xử lý nước thải.

Bố trí các tủ phân phối điện tại các công trình công cộng và giữa hai nhà để thuận tiện cho việc cung cấp điện. Mỗi tủ phân phối có thể chứa từ 4 đến 6 đồng hồ điện cung cấp cho 4 đến 6 nhà. Bán kính phục vụ của mỗi tủ dưới 30m.

6.6.3. Mạng lưới chiếu sáng:

Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng hệ thống chiếu sáng lấy điện từ nguồn năng lượng mặt trời.

Chú trọng sử dụng các bộ đèn Led.

Khi thiết kế chiếu sáng cụ thể cho các tuyến đường trị số độ chói, độ rọi phải đảm bảo theo bảng sau: Tiêu chuẩn thiết kế trị số độ chói, độ rọi.

Bảng 15. Bảng tiêu chuẩn thiết kế trị số độ chói, độ rọi

Cấp đường phố	Loại đường phố	Tốc độ thiết kế (Km/h)	Độ chói tối thiểu (Cd/m ²)	Độ rọi tối thiểu (Lx)
Cấp đô thị	1. Đường trục chính đô thị	80÷100	1,2	
	2. Đường chính đô thị	80÷100	1,0	
	3. Đường liên khu vực	60÷80	0,8	
Cấp khu vực	4. Đường chính khu vực	50÷60	0,6	
	5. Đường khu vực	40÷50	0,4	
Cấp nội bộ	6. Đường phân khu vực	40	0,2÷0,4	
	7. Đường nhóm nhà ở, vào nhà	20÷30		5

6.6.4. Đặt điểm kỹ thuật:

Cần đèn: Làm bằng ống sắt tráng kẽm Ø60, dài 3m, vưon 1,7m, dày 2,5mm, bán kính uốn cong R700, góc nghiêng so với mặt phẳng ngang là 15°.

Trụ đèn chiếu sáng cao 8m.

Đèn: Áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật:

- Đèn Led 100W.
- Công suất phát sáng 16.500 (lm).
- Công suất tiêu thụ danh định: 100W.
- Cấp bảo vệ IP64.

- Hệ số phản xạ >70%.

6.7. Khối lượng hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

Bảng 16. Bảng thống kê khối lượng

STT	Tên thiết bị - vật tư	Đơn vị	Số lượng
I	Phần trung thế		
1	CXV/Sehh/DSTA/-3x70mm ²	m	2000
2	3xACX-240/AC-120mm ²	m	1420
3	Trụ BTLT cao 12m đơn	trụ	5
4	Hố ga điện	cái	25
II	Phần trạm biến áp		
1	Máy biến áp 400kVA + phụ kiện	Cái	16
III	Phần hạ thế		
1	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x240mm ² +1x120mm ²	m	2600
2	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x185mm ² +1x95mm ²	m	1800
3	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x120mm ² +1x95mm ²	m	2100
4	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x95mm ² +1x70mm ²	m	2600
5	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x70mm ² +1x50mm ²	m	1600
6	Cáp ngầm hạ thế CXV/DSTA 3x50mm ² +1x35mm ²	m	1500
7	HPDE xoắn chịu lực D240 và phụ kiện	m	2600
8	HPDE xoắn chịu lực D200 và phụ kiện	m	1800
9	HPDE xoắn chịu lực D160 và phụ kiện	m	2100
10	HPDE xoắn chịu lực D100 và phụ kiện	m	7700
11	Tủ phân phối cáp (tính chung phụ kiện)	cái	174
IV	Phần chiếu sáng		
1	Đèn LED 01 bóng 100W (cả trụ và cần đèn)	cái	203

7. Hệ thống thông tin liên lạc

7.1. Tiêu chuẩn áp dụng:

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

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

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

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

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

- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCVN 8699:2011: Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật;
- Nghị định 25/2011/NĐ-CP ngày 06/04/2011 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Viễn Thông;
- Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 26/6/2014 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.

7.2. Nguồn cung cấp:

Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Bến Cát đi nổi trên tuyến đường ĐT.741.

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 các 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 yêu 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:

- + Đối với nhà liên kế thương mại, xã hội: 1(th.bao/hộ).
- + Đất giáo dục: 10 (th.bao/trường).

Bảng 17. Dự báo nhu cầu thuê bao toàn khu

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu		Chỉ tiêu (thuê bao/ha)		Số máy cần thiết
			Giá trị	Đơn vị	Giá trị	Đơn vị	
1	Nhà ở LKTM		995	hộ	1	(th.bao/hộ)	995
2	Nhà ở Xã Hội		310	hộ	1	(th.bao/hộ)	310
3	Giáo dục	3574.2	196	trẻ	10	(th.bao/trường)	10
4	Tổng cộng thuê bao						1,315

Vậy nhu cầu thuê bao của toàn khu quy hoạch là : **1.315 thuê bao.**

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 sử dụng hệ thống cống bể trên, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu.

Bố trí 01 trạm BTS để cung cấp dịch vụ cho toàn khu quy hoạch nằm ở phía Bắc trong khu công viên cây xanh. Diện tích bố trí là 61,9m².

Bố trí các tuyến cống, bể ngầm phục vụ các tuyến cáp chính dọc theo các tuyến đường D1 và đường NE3. Xây dựng hệ thống cống bể thông tin chõ trên các tuyến đường nhánh và hành lang kỹ thuật sau nhà.

7.5. *Thống kê khối lượng mang lỏi thông tin liên lạc:*

Bảng 18. Tổng hợp khối lượng

STT	Tên thiết bị - vật tư	Đơn vị	Số lượng
1	Hệ thống cống bể 1xĐ110	m	5800
2	Hệ thống cống bể 2xĐ110	m	500
3	Hố cáp kỹ thuật XDM	Cái	191
4	Bể cáp 1 nắp đan dọc hè XDM	Cái	18
5	Trạm BTS	Trạm	1

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

8.1. *Tổng lưu lượng và công suất tính toán:*

Chất thải rắn phát sinh là các chất thải sinh hoạt và chất thải nguy hại (CTNH) của người dân sinh sống trong khu nhà ở và trường học,

Theo chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đối với rác thải sinh hoạt: ≤ 1 kg/người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

Tổng số dân của dự án là 3.923 người. Như vậy khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là $3.923 \times 1 = 3.923\text{kg/ngày}$.

Rác thải từ trường mẫu giáo: Với 196 trẻ, định mức phát thải khoảng 1kg/người. Lượng rác thải phát sinh khoảng: $196 \times 1,0 = 196\text{kg/ngày}$.

Rác thải cho khu công viên, công cộng: rác lá cây, quét đường khoảng: 50kg/ngày

Tổng lượng rác toàn khu là: $3.923 \text{ kg} + 196\text{kg} + 50\text{kg} = 4.169\text{kg/ngày}$.

8.2. *Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:*

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

Thu gom rác 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.

Vị trí lưu chứa: rác tập trung về điểm tập kết có diện tích 50m² (bao gồm cả 10m² cho khu chứa chất thải nguy hại).

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

Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng 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.

Rác thải nguy hại: Toàn bộ rác thải nguy hại phát sinh sẽ cho vào thùng chứa các chất thải nguy hại được đánh số, dán nhãn phân biệt đặt tại khu vực chứa rác thải nguy hại bố trí tại phòng rác với diện tích 10m². Lượng rác này sẽ được đơn vị thu gom 1tháng/lần, xử lý và thải bỏ đúng quy định.

*** ***

PHẦN V. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT, CÁC NỘI DUNG CẦN THỰC HIỆN ĐỂ 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 bao gồm:
 - + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vỉa hè, và trạm xử lý nước thải, ...
 - + Hệ thống giao thông chính như đường CPH 28, đường NE3 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 hoà, 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, bảo đảm 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).

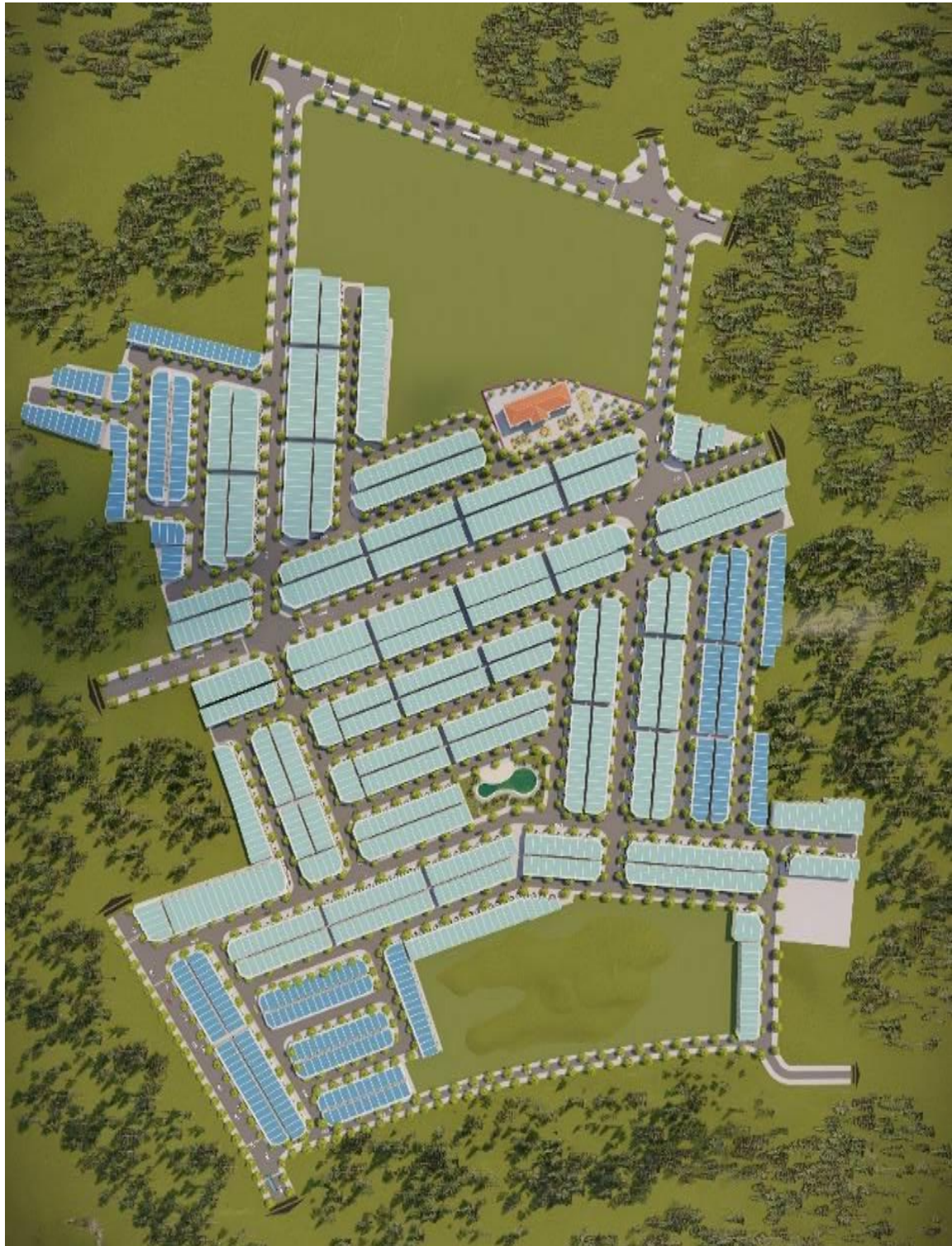
II. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

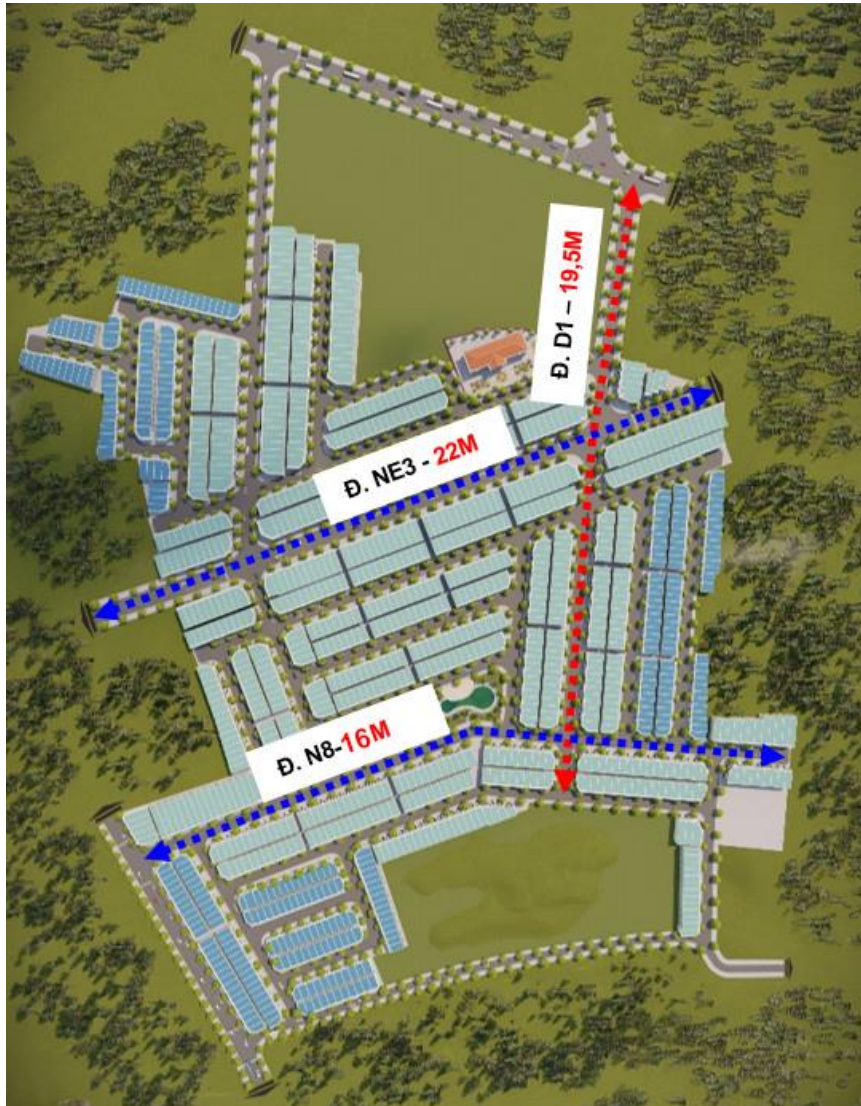
Căn cứ Điều 10, 11, 12, 13, 14, Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Theo định hướng cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian. Bố cục không gian kiến trúc toàn Khu nhà ở Bình Minh phù hợp với tính chất, động lực phát triển cho toàn khu, đảm bảo hài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



Hình 5: 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 6: Trục đường D1 và đường NE3, N8

- Trục đường D1: được xác định là trục giao thông chính kết nối từ đường CPH28 (đường ĐT.741-cầu Ông Lốc) vào dự án. Tại đây bố trí công trình nhà ở phố liền kề kết hợp với khu đất giáo dục làm điểm nhấn đồng bộ về loại hình kiến trúc với tầng cao 2-3 tầng, tạo cảnh quan, góc nhìn chính cho toàn khu.

- Trục đường NE3: được xác định là trục giao thông chính theo định hướng và là trục cảnh quan chính của dự án. Tại đây bố trí công trình nhà ở phố liền kề đồng bộ về loại hình kiến trúc với tầng cao 3 tầng, tạo cảnh quan, góc nhìn chính cho toàn khu.

- Trục đường N8: được xác định là trục cảnh quan phụ có vị trí khu vực phía Nam. Tại đây bố trí công trình nhà ở phố liền kề kết hợp với công viên cây xanh, mặt nước làm điểm nhấn đồng bộ về loại hình kiến trúc với tầng cao 2 tầng, tạo cảnh quan, góc nhìn chính cho toàn khu.

2. Các công trình điểm nhấn

Là công trình nhà ở thương mại tiếp giáp trực đường chính D1, đường NE3, đường N8, công trình giáo dục và khu cây xanh trung tâm kết hợp với mặt nước. 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 trong phường Chánh Phú Hoà nói chung.



Hình 7: Nhà ở phố liền kề

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 N8 được kết hợp với khu đất mặt nước (hồ cảnh quan) tạo thành một mảng xanh chính. 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 8: 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 hoà, 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 thương mại: 2-3 tầng.
 - + Nhà ở xã hội: 2 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 3,6 m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7 m.
- 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 quá 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 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: ≤ 2 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 01.
- + Chiều cao thông thủy các tầng: $3,3\text{m} \leq \text{chiều cao thông thủy} \leq 4,0\text{m}$.

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: $3,3\text{m} \leq \text{chiều cao thông thủy} \leq 4,0\text{m}$.

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 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 hoà, 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: 1m (*áp dụng đối với trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo ≥ 4 m theo quy định tại QCVN01:2021 mục 2.6.1.1).*

- Đất giáo dục: 3m.

* 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 ko 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 liền kề (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, ...) để 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 hợp 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 gam 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 ra khỏi ranh sử dụng đất, ranh chỉ giới đường đỏ kê 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 biển 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 toàn khu 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 MẶT NƯỚC VÀ QUẢNG TRƯỜNG

1. Cây xanh công viên

- Sử dụng một số loài 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.

- Kết hợp các thảm cây xanh với mặt nước.

- 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 loài cây gây 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 loài 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 9: 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 NE3, đường CPH 28, đường CPH 59, và đường N8. 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.



Tên khoa học: Pterocarpus Macrocarpus Kurz

Tên Việt nam: Giáng Hương.

Chiều cao: 10-15 m

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...vv.

Hình 10: Cây giáng hương



Hình 11: Cây bằng lăng nước

Tên khoa học: Lagerstroemia a Speciosa (L.) Pers

Họ thực vật: Bằng lăng nước.

Chiều cao: 12-18 m

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 12: Cây kèn hồng

Tên khoa học: Tabebuia rosea

Tên Việt nam: Kèn Hồng.

Chiều cao: 5-10 m

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 xanh 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 đề phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá 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, mỗi một 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 VỀ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. MỞ ĐẦU

1. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá tác động môi trường có quy mô trên khu đất dự án Khu nhà ở Bình Minh và các vùng lân cận.

2. Các căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ xây dựng quy định về hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Trong đó quy định hồ sơ thuyết minh đồ án quy hoạch có phân tích, đánh giá về môi trường của khu vực quy hoạch.

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

- Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật về môi trường:

- QCVN 08:2015/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;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong 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.

3. Các phương pháp thực hiện

- Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng:

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá thực trạng môi trường khu vực ...

- Tổng hợp tài liệu và khảo sát thực tế: địa lý, thổ nhưỡng; khí tượng thủy văn; điều kiện kinh tế - xã hội; hệ sinh thái, ...

- Khảo sát hiện trạng môi trường khu vực: chất lượng không khí, chất lượng nước, chất lượng đất.

- Phương pháp liệt kê: các tác động môi trường do hoạt động xây dựng của dự án, các tác động môi trường do quá trình vận hành, các yếu tố nguy cơ, ...

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá các phương án quy hoạch và dự kiến quy hoạch, quy mô mở rộng; điều kiện hình thành và khả năng tiếp nhận của khu vực hiện hữu ...

- Phương pháp tham vấn ý kiến cộng đồng.

II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH

1. Mục tiêu

- Đảm bảo phát triển cân đối, bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường.
- Duy trì chất lượng nước, chất lượng không khí, mức ồn và độ rung tại khu vực quy hoạch đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đảm bảo 100% chất thải rắn, chất thải nguy hại được phân loại, thu gom và xử lý.

2. Các vấn đề môi trường chính

- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Ô nhiễm không khí;
- Vệ sinh môi trường;
- Thu gom chất thải rắn;
- Cây xanh, cảnh quan.

III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

1. Chất lượng nước mặt

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các trục đường sau đó được thu gom về đường D2 nằm ở phía Đông Nam của khu quy hoạch, từ đây đầu tư hệ thống thoát nước dọc theo đường đá dẫn đầu nối vào suối Ông Lốc.

Nước mưa của khu vực hiện tại chảy tràn và thấm tự nhiên.

2. Chất lượng nước ngầm

Dự án không khai thác và sử dụng nước ngầm cho hoạt động sinh hoạt mà sử dụng nguồn nước cấp của đô thị.

3. Chất lượng môi trường không khí:

Theo số liệu quan trắc chất lượng không khí của tỉnh Bình Dương năm 2019 thì chất lượng không khí trong khu vực chưa có chỉ tiêu chất lượng không khí nào vượt quá quy chuẩn QCVN 05:2013/BTNMT.

4. Chất lượng đất

Đất đai trong khu vực quy hoạch là đất trống với địa hình tương đối bằng phẳng.

5. Hiện trạng quản lý chất thải rắn

Hiện tại khu vực là đất trống, không có hộ dân sinh sống do đó phát sinh không phát sinh chất thải rắn sinh hoạt.

Khu vực có hệ thống thu gom rác thải của đô thị.

6. Hiện trạng quản lý nước thải

Hiện tại trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải của đô thị.

7. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch điều chỉnh

7.1 Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường:

Theo quan điểm, mục tiêu chung đã xác định ở phần Mở đầu, việc lập quy hoạch hoàn toàn dựa trên quan điểm bảo vệ môi trường, do đó không có sự đối lập giữa quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường.

7.2 Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch điều chỉnh:

- *Điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng đến điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học.

- *Các tai biến địa chất (trượt, sạt lở đất, động đất), úng ngập, lũ lụt*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng đến các tai biến địa chất (trượt, sạt lở đất, động đất), úng ngập, lũ lụt.

- *Sử dụng tài nguyên (nước ngầm, đất nông nghiệp và lâm nghiệp, tài nguyên khoáng sản ...)*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng đến việc sử dụng tài nguyên.

- *Chất lượng đất, chất lượng nước, chất lượng không khí, tiếng ồn*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng đến chất lượng đất, chất lượng nước, chất lượng không khí, tiếng ồn nhờ thiết kế quy hoạch đồng bộ, có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn bao gồm: hệ thống thu gom nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn ...

- *Quản lý chất thải (nước thải, rác thải, khí thải)*: việc lập quy hoạch xác định khu vực xả thải, nguồn xả thải, trạm xử lý nước thải và hệ thống thu gom rác thải, giám sát chất lượng môi trường trên cơ sở các tiêu chuẩn về chất lượng môi trường của Bộ TNMT đã đặt ra.

- *Các vấn đề xã hội*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng đến người dân, biến đổi về dân số, xã hội, ...

- *Các vấn đề văn hóa, di sản*: việc lập quy hoạch không ảnh hưởng tới các khu vực di tích, văn hóa lịch sử.

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

1. Trong quá trình đầu tư, xây dựng

Trong quá trình thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như thi công xây dựng các công trình theo quy hoạch có thể phát sinh các nguồn ô nhiễm bao gồm:

1.1 Ô nhiễm nguồn nước:

Nước thải phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của công nhân xây dựng tại hiện trường (nước thải, chất thải rắn) có khả năng gây ô nhiễm cục bộ môi trường nước. Phát sinh từ quá trình vệ sinh và rửa các thiết bị, phương tiện thi công.

1.2 Ô nhiễm không khí:

- *Ô nhiễm do bụi*: Bụi đất, cát, xi măng, đá, ... phát sinh trong quá trình san lấp mặt bằng, trong quá trình xây dựng, kể cả quá trình chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng, gây ra các tác động đến công nhân trực tiếp thi công trên công trường, đến môi trường không khí xung quanh và hệ động thực vật.

- *Ô nhiễm do khí thải*: Khí thải của các phương tiện vận tải, phương tiện và máy móc thi công cơ giới có chứa SO₂, NO₂, CO₂, CO, các chất hữu cơ bay hơi và bụi ... Loại ô nhiễm này thường không lớn do phân tán và hoạt động trong môi trường rộng.

Do giai đoạn xây dựng tương đối ngắn nên các tác động của các chất ô nhiễm đến môi trường không khí trong giai đoạn xây dựng chỉ mang tính tạm thời, đến khi dự án đi vào hoạt động thì các tác động này sẽ không còn nữa.

1.3 Ô nhiễm do tiếng ồn:

Ô nhiễm tiếng ồn phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận tải, chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng phục vụ cho công tác thi công.

1.4 Chất thải rắn:

Lượng rác thải phát sinh từ khâu san ủi mặt bằng và xây dựng nếu không được thu gom hợp lý và triệt để thì có thể gây ô nhiễm nguồn nước khi có mưa. Đồng thời, việc rửa các loại vật liệu sau khi thi công xây dựng, quá trình trộn bê tông, ... cũng sẽ phát sinh nước thải cần được thu gom và xử lý phù hợp để tránh các tác động xấu đến môi trường.

2. Trong quá trình hoạt động, các khu chức năng có thể phát sinh ra các nguồn ô nhiễm như

2.1 Nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt, vệ sinh hàng ngày của người dân. Tiêu chuẩn thải nước sinh hoạt lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt. Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất ô nhiễm các chất cặn bã, dầu mỡ, các chất hữu cơ, chất dinh dưỡng và vi sinh, ...

2.2 Chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh tính toán cho khu vực với 3.923 người vào giai đoạn hoạt động khoảng 4.169 kg/ngày. Rác thải phát sinh từ các hộ gia đình, khu vực cây xanh tiểu cảnh bao gồm: thực phẩm thừa, giấy, carton, plastics, gỗ, lá cây, cành que, thủy tinh, can thiếc, nhôm, các kim loại khác, tro, đồ điện tử gia dụng, ...

2.3 Ô nhiễm không khí:

Khi dự án đi vào hoạt động thì nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu do khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông, khí thải đun nấu, các sản phẩm từ quá trình đốt cháy nhiên liệu của các động cơ bao gồm: NO_x, SO₂, CO, CO₂, VOC, ... xe cộ lưu thông tại khu vực chủ yếu là phương tiện đi lại của dân cư sinh sống tại khu vực, có hạn chế tốc độ, lưu lượng lưu thông thấp, do đó ít ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

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. Để hạn chế khói bụi và ô nhiễm không khí trong quá trình thi công:

Tưới nước khu vực tập kết xà bần vào những ngày trời nắng và gió lớn nhằm hạn chế bụi phát tán ra khu vực xung quanh.

- Xây dựng rào chắn bằng tôn cao $\geq 2\text{m}$ xung quanh công trường đang thi công.
- Tập kết đất bóc hữu cơ tại khu vực theo đúng quy định.
- Thường xuyên dọn dẹp đất, cát ở khu vực lòng đường để tránh phương tiện giao thông gây ra bụi.
- Vận chuyển đất thừa ngay trong ngày tránh để tồn qua hôm sau nhằm hạn chế gió cuốn theo bụi vào môi trường xung quanh.
- Trang bị đồ bảo hộ lao động, khẩu trang chống bụi cho công nhân làm việc

- 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 về mặt kỹ thuật.

- Các phương tiện đi ra khỏi công trường 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 xây dựng 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 1m 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 của 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 công 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:

Tòa bộ nước mưa của dự án → Thu gom bằng hệ thống công thu gom D500- D1800 → Hệ thống thoát nước mưa dọc theo D2 → Suối ông Lốc

Quy trình thoát nước mưa:

Nước mưa sau khi được thu từ các hộ dân với nước mưa ở sân bãi sẽ được thu bằng hệ thống hố ga. Cống thoát nước mưa được bố trí dọc bên đường, bên đối diện bố trí hố thu và cống bằng đường đảm bảo thu hết nước bề mặt. Toàn bộ nước mưa được thu gom và đầu nối vào suối ông Lốc.

Đối với nước thải:

a. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với nước mưa.

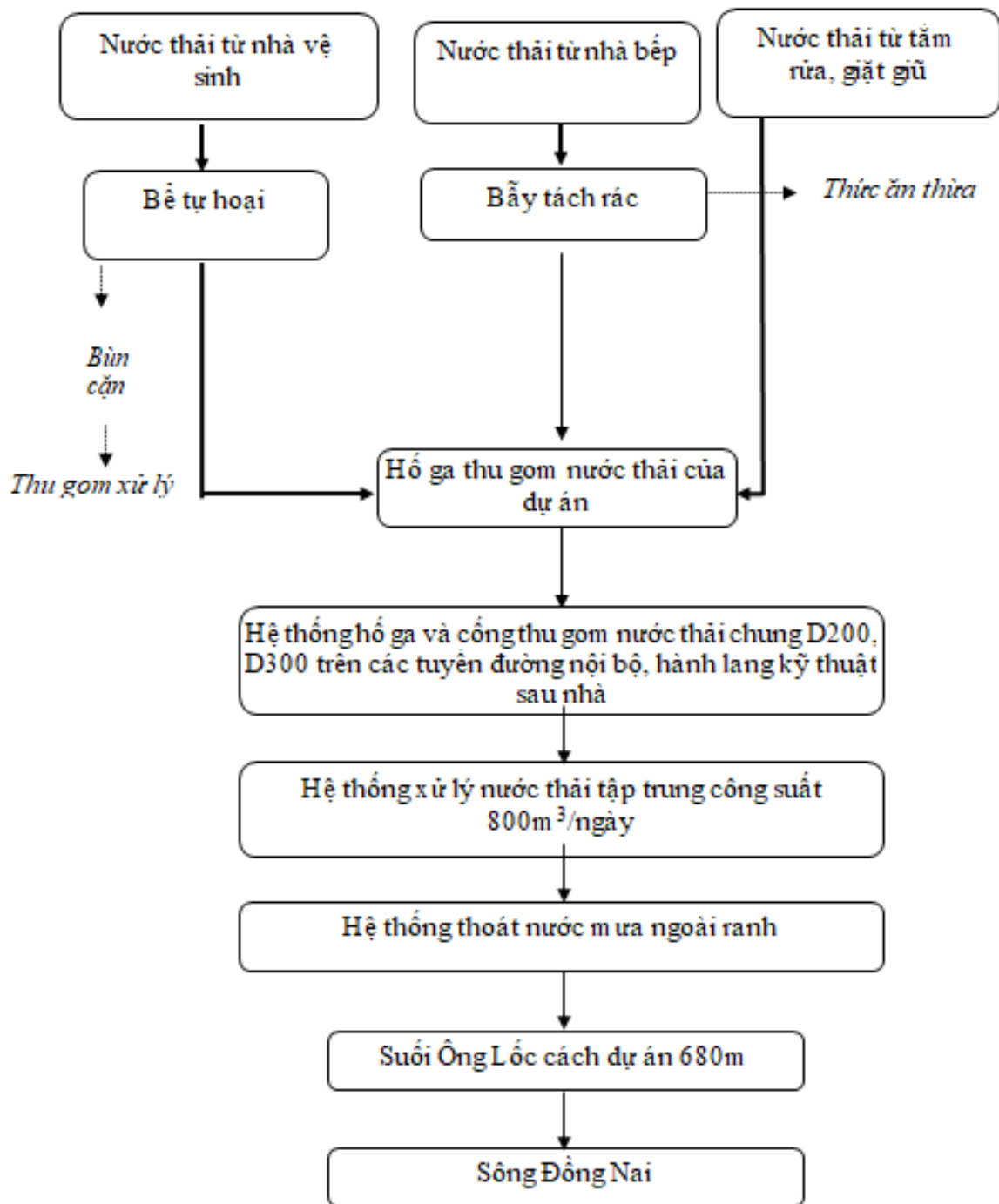
Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

Độ dốc đối với cống thoát nước thải đảm bảo thu gom toàn bộ nước thải. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

Đường ống thu gom nước thải bằng ống HDPE, kích thước D200-D300 chạy dọc theo các hàng lang sau nhà, trên các vỉa hè dọc các tuyến đường nội bộ 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 8. . Phương án thu gom nước thải

Thuyết minh sơ đồ thu gom:

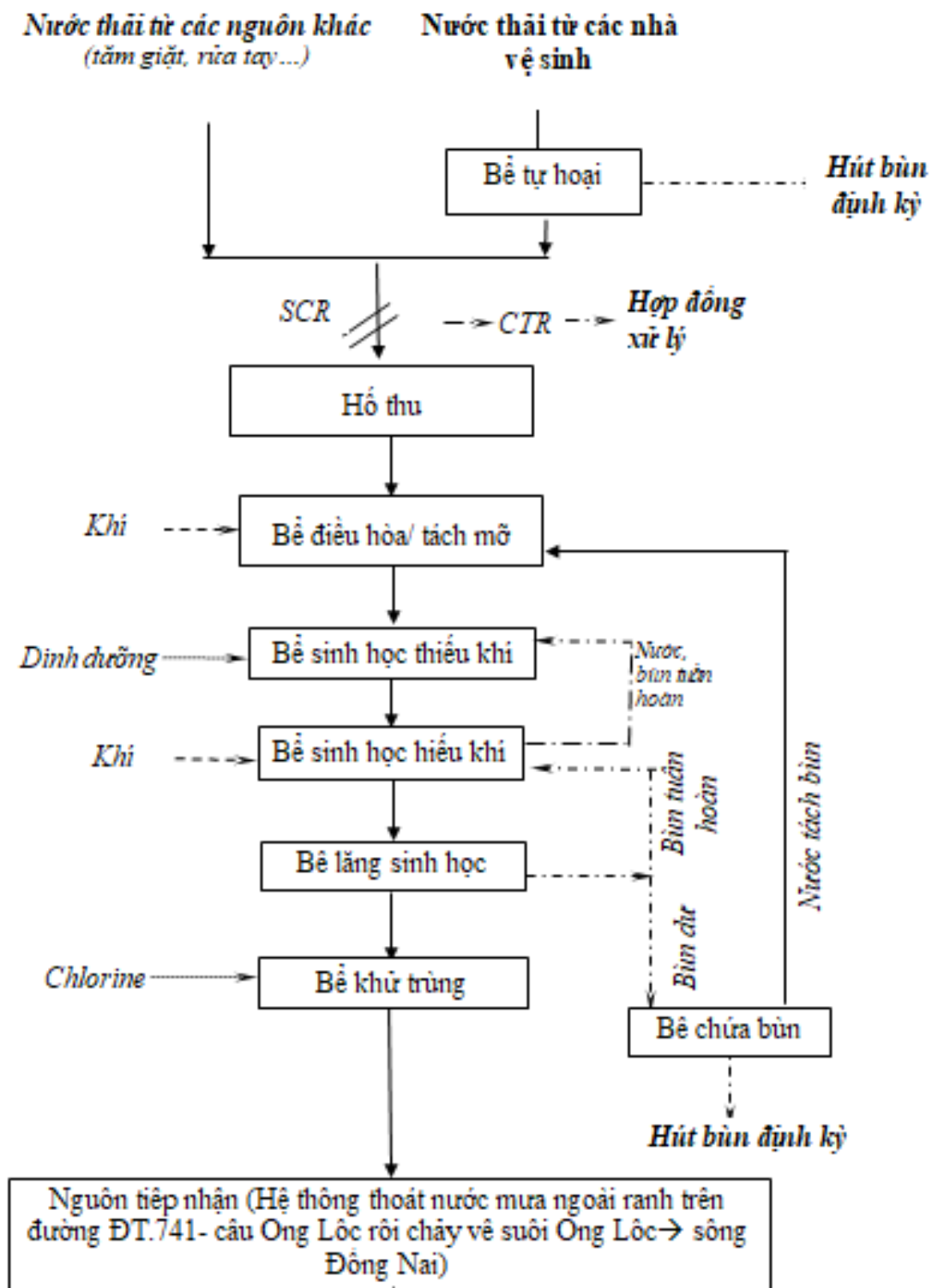
- Nguồn 1: Nước thải từ nhà vệ sinh các căn hộ, trường học, → Thu gom bằng đường ống uPVC D60, D90 → Bể tự hoại (căn hộ 1.305 bể, trường mầm non 1 bể);
- Nguồn 2: Nước thải nhà bếp căn hộ, trường học → Tách rác, mỡ sơ bộ → Thu gom bằng đường ống uPVC D42, D60, D110;
- Nguồn 3: Nước thải rửa tay, giặt giũ, tắm rửa → Thu gom bằng đường ống uPVC D140.
- Ba nguồn nước thải này chảy vào hệ thống thu gom nước thải HDPE D200-D300 của dự án → Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 800m³/ngày đêm → Đường ống riêng

thoát nước thải sau xử lý HDPE → Hệ thống thoát nước mưa ngoài ranh → Suối Ông Lóc → sông Đồng Nai.

Hệ thống XLNT mới công suất 800m³/ngày đêm trong phần đất hạ tầng kỹ thuật ở phía Đông của dự án theo quy hoạch diện tích xây trạm là 437,4m². Diện tích cây xanh cách ly quanh trạm là 1.865,8m², tại đây Cơ quan tổ chức lập quy hoạch bố trí trồng các loại cây xanh có tán rộng và rậm. Khoảng cách từ trạm XLNT đến các khu nhà ở được Cơ quan tổ chức lập quy hoạch bố trí đảm bảo theo QCVN 01-2021/BXD tối thiểu 15m.

Hệ thống xử lý nước thải của dự án áp dụng phương pháp xử lý bằng cơ học và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi. 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 (đỉnh cao hơn mặt đất 20-30cm để tránh nước mưa tràn vào. Việc bố trí trạm XLNT đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo đúng quy chuẩn QCVN 01-2021/BXD.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cam kết xử lý nước thải đầu ra đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT cột A, K=1), tuân thủ khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo QCVN 01-2021/BXD.



Sơ đồ 9. Phương án xử lý nước thải

Nước thải sau xử lý được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa ngoài ranh trên đường D2 rồi từ đó theo hệ thống nước mưa dọc đường thoát về suối Ông Lộc chảy vào sông Đồng Nai.

Phương án xử lý mùi từ hệ thống hệ thống XLNT tập trung:

Toàn bộ hệ thống XLNT được xây ngầm và kín, nhà điều hành xây nổi trên mặt bể. Các nắp thăm đều sử dụng nắp thăm gang hai rãnh kín mùi, với khả năng chịu lực tối thiểu

12,5 tấn. Trạm xử lý nước thải bố trí phía Đông của dự án, bố trí cuối hướng gió. Xung quanh bể XLNT trồng cây xanh cách ly để điều hoà, 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 phụ 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 phụ 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 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. Khí đi vào từ dưới lên tiếp xúc với vật liệu hấp phụ là than hoạt tính, các khí thải này bị hấp phụ bởi than hoạt tính. Khí sau hấp phụ 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 hữu 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 Không 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:

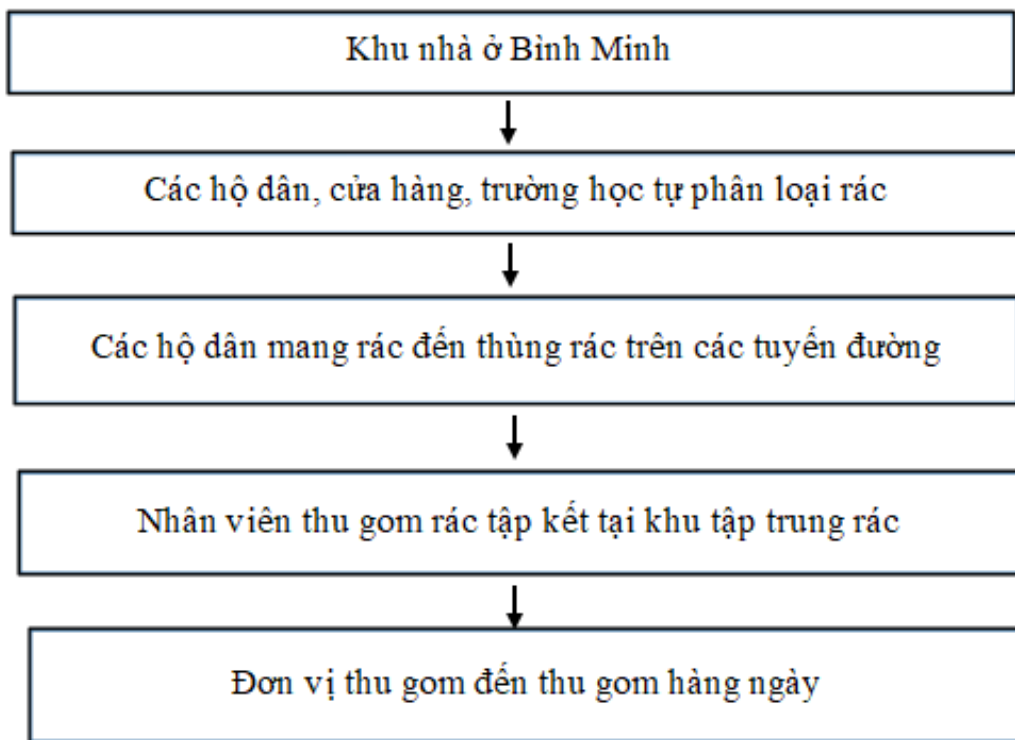
- Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\leq 1,0$ kg/người/ngày đêm.

- Tổng khối lượng thu gom chất thải rắn của Khu nhà ở khoảng: 4,175 tấn/ngày, 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 10/1/2022 của Chính phủ, quy định chi tiết 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 nylon 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 đối 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 nên mức độ phát sinh 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 mùi 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.

3. Kế hoạch giám sát và quản lý môi trường**3.1. 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 sụt lún, sụt lún tại công trình:

- Giám sát sụt lún, 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).

3.2. 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 06:02009/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 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:

STT	Nội dung	ĐVT	Quy mô	Suất đầu tư (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	TỔNG CHI PHÍ SỬ DỤNG ĐẤT				365.973.507.209
	Chuyển nhượng đất thực hiện dự án	m ²	193.731,5	1.500.000	290.597.250.000
	Nộp tiền sử dụng đất ở	toàn khu	1	75.376.257.209	75.376.257.209
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG				775.180.263.100
2.1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật				139.770.143.100
	Xây dựng hạ tầng	ha	19,3	6.910.000.000	133.583.912.700
	Lắp đặt thiết bị hạ tầng	ha	19,3	320.000.000	6.186.230.400
2.2	Xây dựng nhà liền kề	căn	1.305,0	480.000.000	626.400.000.000
2.3	Xây dựng trường mầm non				9.010.120.000
	Chi phí xây dựng	cháu	196	42.650.000	8.359.400.000
	Chi phí thiết bị	cháu	196	3.320.000	650.720.000
3	TỔNG CHI PHÍ TVXD, QLDA, DP				83.527.428.941
3.1	Tư vấn xây dựng	%CPXD	3%	775.180.263.100	23.255.407.893
3.2	Quản lý dự án	%CPXD	3%	775.180.263.100	23.255.407.893
3.3	Dự phòng	%CPXD	2.73%	775.180.263.100	21.176.613.155
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ				1.208.841.199.250

Tổng mức đầu tư: 1.208.841.199.250 đồng.

(Một nghìn hai trăm lẻ tám tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi 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 Bình Minh 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
		VNĐ	Tương đương			
1	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh	294.000.000.000 đồng		24,3%	Tiền mặt	Đã góp đủ vốn để thực hiện dự án.

b. Vốn huy động:

- Vốn vay ngân hàng: 914.841.199.250 đồng (Bằng chữ: *Chín trăm mười bốn tỷ, tám trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi đồng*) chiếm tỷ lệ 75,7% tổng mức đầu tư.

+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh đã được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bình Dương đồng ý cấp tín dụng 500 tỷ đồng tại văn bản số 23/BIDV.BD ngày 11/01/2021 để thực hiện dự án Khu nhà ở Bình Minh.

+ Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh đã được Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Phụng (VPBank)-chi nhánh Bình Dương đồng ý cấp tín dụng 450 tỷ đồng tại thư cam kết thu xếp tài chính có hiệu lực kể từ ngày 06/01/2021 để thực hiện dự án Khu nhà ở Bình Minh.

- Vốn huy động: không.

3. Khả năng cấp vốn theo tiến độ

Vốn doanh nghiệp là 294.000.000.000 đồng: đã thực hiện góp đủ vốn trong năm 2019÷2021.

Vốn vay là 914.841.199.250 đồng: giải ngân theo tiến độ xây dựng từ năm 2022 đến năm 2028.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2020-2029.

- Năm 2020 đến tháng 12/2022 (đợt 1):

- + Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất đai, hồ sơ pháp lý dự án;
- + Bắt đầu triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Tháng 1/2023 đến tháng 06/2025 (đợt 2):

- + Hoàn chỉnh thi công và nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án;
- + Triển khai thi công hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội của dự án, bao gồm: trường học và công viên cây xanh;

- + Triển khai thi công hoàn thiện 500 căn nhà;

- Tháng 07/2025 đến tháng 12/2027 (đợt 3):

- + Triển khai thi công hoàn thiện các căn nhà còn lại;
- Năm 2028 đến Quý I/2029:

Thanh quyết toán và kinh doanh dự án, bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng quản lý.

*** ***

PHẦN X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Trên đây là toàn bộ nội dung của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, việc quy hoạch xây dựng nhà ở nói trên là hết sức cần thiết, đáp ứng được yêu cầu quy hoạch chi tiết, cụ thể hóa quy hoạch chung, tạo điều kiện nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu và là cơ sở cho các nhà quản lý xây dựng.

Đồ án quy hoạch Khu nhà ở Bình Minh góp phần xây dựng và phát triển đô thị Bến Cát, trên cơ sở tạo dựng một khu đô thị khang trang, hoàn chỉnh về mặt hạ tầng, thượng tầng và các nhu cầu dịch vụ cho người dân trong khu vực.

II. KIẾN NGHỊ

Để dự án được thực hiện tốt, cần thiết có sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan chủ quản, chính quyền địa phương, cơ quan quản lý và đơn vị thiết kế nhằm thực hiện việc quản lý xây dựng khu đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt.

*** ***

PHẦN XI. PHỤ LỤC

I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN KÈM THEO

Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 7/01/2022 (cấp lần đầu) của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh được thực hiện dự án Khu nhà ở Bình Minh;

Biên bản họp dân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với dự án Khu nhà ở Bình Minh tại Hội trường UBND phường Chánh Phú Hòa ngày 25/02/2022;

Văn bản số 625/SXD-QHKT ngày 23/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 391/SCT-VP ngày 24/2/2022 của Sở Công thương tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 100/STTTT-BCVT ngày 23/02/2022 của Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 590/SKHĐT-KTN ngày 02/03/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 643/STNMT-CCQLDD ngày 03/03/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 631/SGTVT-QLCL ngày 4/03/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 117/PGDĐT-XDCB ngày 25/02/2022 của Phòng Giáo dục và Đào tạo thị xã Bến Cát về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 835/PCBD-KHVT+KT ngày 27/2/2022 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 47/CATX-PCCC&CNCH ngày 16/02/2022 của Công an thị xã Bến Cát về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 222/TNMT-QH ngày 02/3/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 72/UBND-ĐC ngày 28/02/2022 của UBND phường Chánh Phú Hoà về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát;

,

Văn bản số 3313/UBND-KT ngày 19/07/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh;

Văn bản số 3308/PCBD-KHVT ngày 20/07/2020 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Khu nhà ở Bình Minh;

Văn bản số 184/CNKLH-PKD ngày 21/07/2020 của Chi nhánh Cấp nước Khu Liên hợp về việc chấp thuận đầu nối cấp nước Khu nhà ở Bình Minh vào tuyến ống cấp nước D150 đường ĐT.741, phường Chánh Phú Hòa;

Văn bản số 1923/UBND-KT ngày 04/06/2021 của UBND thị xã Bến Cát về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Phát triển Địa ốc Bình Minh được đầu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường chánh Phú Hòa 59 và đầu tư nâng cấp tuyến đường Chánh Phú Hòa 82 (theo Quy hoạch phân khu);

Văn bản số 3027/UBND-KT ngày 08/09/2020 của UBND thị xã Bến Cát về việc thống nhất chủ trương cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh được đầu nối giao thông dự án Khu nhà ở Bình Minh vào đường ĐT.741 - Cầu Ông Lốc (CPH-28 theo QHPK) và đầu nối thoát nước mưa, nước thải sau xử lý của dự án vào Suối Ông Lốc;

Báo cáo số 65/BC_UBND về việc tổ chức họp lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy mô đầu tư đường Chánh Phú Hòa 82 (theo QHPK) đoạn từ đường ĐT.741- Cầu Ông Lốc (CPH 28 theo QHPK);

Văn bản số 611/TEDIS-XNSB ngày 18/3/2022 của công ty CP Tư vấn thiết kế giao thông vận tải phía Nam về ý kiến phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh đến dự án Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa;

Văn bản số 489/CĐSVN-KHTC ngày 28/3/2022 của Cục Đường sắt Việt Nam về việc cung cấp một số thông tin về tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh qua khu vực xây dựng Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa;

Văn bản số 1049/SGTVT-QLGT ngày 5/4/2022 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc xác định phạm vi ảnh hưởng của tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh qua khu vực xây dựng Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa;

Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 4/4/2022 của UBND thị xã Bến Cát về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát;

Văn bản số 1500/SXD-QHKT ngày 21/4/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến thống nhất hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Bình Minh, phường Chánh Phú Hoà, thị xã Bến Cát.

II. 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 1/2.000 - 1/5.000;
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. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;

6. 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;
7. Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500;
8. Bản đồ quy hoạch san nền, 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, 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 vẽ thiết kế đô thị.

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.

*** ***
