

Số: 393.9./ QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 29 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú, phường Hòa Phú,
thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

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

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

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

Căn cứ Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000) Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú và phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 173/TTg-KTN ngày 28/01/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 (Quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp Phú Tân, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một;

Căn cứ Văn bản số 137/TC-QC ngày 23/4/2024 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về Hủy bỏ Quyết định số 620/QĐ-UBND ngày 21/7/2019 của UBND tỉnh và Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2515/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung (Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000) Khu Liên hợp – Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Bình Dương Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú;

Căn cứ Thông báo số 30/TB-UBND ngày 02/4/2024 niêm yết, công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú;

Căn cứ Văn bản số 2510/SXD-QHKT ngày 08/8/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu

tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 607/TB-UBND ngày 28/8/2024 của UBND thành phố về Kết luận của bà Nguyễn Thu Cúc – Chủ tịch UBND thành phố tại Phiên họp Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (mở rộng) lần thứ 47;

Qua xem xét Tờ trình số 61A/2024/TTr-NK ngày 21/8/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim; Tờ trình số 706/TTr-QLĐT ngày 26/8/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú; Báo cáo số 618/BC-QLĐT ngày 20/8/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

Dự án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: đường D2 (theo QH KCN Phú Tân), đường D5 (theo QHC Khu Liên hợp), KCN Phú Tân;

- Phía Tây giáp: hành lang đường điện 110kV, kênh đô thị Hòa Lợi;

- Phía Nam giáp: KCN Phú Tân, đường số 8-VSIP (Theo QHC Khu Liên hợp);

- Phía Bắc giáp: KCN Phú Tân, đường Lê Lai (đường N14 Khu Liên hợp);

Tổng diện tích khu đất: 266.968,7m².

5. Tính chất và mục tiêu

a. Tính chất

- Là khu nhà ở xã hội xây dựng mới, tạo quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu cho người dân có thu nhập thấp, các chuyên gia, công nhân sinh sống và làm việc tại khu vực với các hạng mục nhà ở dạng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại, trường học, công trình thương mại – dịch vụ, các khu công viên cây xanh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

b. Mục tiêu

- Xây dựng khu nhà ở xã hội hoàn chỉnh phục vụ nhu cầu cho đối tượng người dân có thu nhập thấp, các chuyên gia, công nhân tại Khu công nghiệp Phú Tân nói

riêng và Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch Vụ - Đô thị Bình Dương nói chung.

- Thực thi chủ trương xã hội hóa của tỉnh; Tăng cường đầu tư và quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo hướng bền vững cũng như góp phần tăng giá trị quỹ đất khu vực; tái tạo, khai thác quỹ đất để sử dụng có hiệu quả hơn.

- Xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, ... đảm bảo đúng tiêu chuẩn của khu chức năng và đấu nối với hệ thống khu vực xung quanh.

- Cụ thể hóa định hướng theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt và chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 808/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Bình Dương.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

a) Quy mô dân số: 8.285 người

b) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng tối đa toàn khu : 50,0%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 19 tầng

- Chiều cao xây dựng tối đa: 90,0m

- Hệ số sử dụng đất tối đa toàn khu: 3,0 lần

Trong đó:

• Chung cư nhà ở xã hội:

- Tổng diện tích lô đất xây dựng: 16.003,5m²

- Diện tích sử dụng mỗi căn hộ: 25m² ÷ 70m²

- Mật độ xây dựng tối đa khối đế (≤ 3 tầng): 63,5%

- Mật độ xây dựng tối đa khối tháp (≤ 16 tầng): 38,5%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 19 tầng

- Chiều cao xây dựng tối đa khối đế (3 tầng): 15,0m

- Chiều cao xây dựng tối đa khối tháp (đã bao gồm khối đế): 90,0m

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần

- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 20%

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6m.

• Nhà ở xã hội liền kề:

- Tổng diện tích đất xây dựng: 88.081,5m²

- Diện tích thửa đất: 60,0 ÷ 69,6 m²/thửa

- Mật độ xây dựng: thực hiện theo Bảng 2.8 Mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD

- Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng + lửng

- Chiều cao xây dựng tối đa: 15,0m

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần

- Khoảng lùi xây dựng: khoảng lùi trước 0,0 ÷ 2,0m; khoảng lùi sau tối thiểu 1m.

• Nhà ở thương mại liền kề:

- Tổng diện tích đất xây dựng: 23.491,0m²

- Diện tích thửa đất: $67,5 \div 142,0 \text{ m}^2/\text{thửa}$
- Mật độ xây dựng: thực hiện theo Bảng 2.8 Mục 2.6.3 của QCVN 01:2021
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng + lửng
- Chiều cao xây dựng: $< 19\text{m}$
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3 lần
- Khoảng lùi xây dựng: khoảng lùi trước $0,0 \div 2,4\text{m}$; khoảng lùi sau tối thiểu 1m

c) Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

- Chỉ tiêu về đất thương mại – dịch vụ
- Diện tích đất thương mại – dịch vụ: $2.009,2 \text{ m}^2/\text{công trình}$
- Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng
- Chiều cao xây dựng : $< 19\text{m}$
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 1m

• Chỉ tiêu về đất giáo dục

Trường mầm non được bố trí ở khối để chung cư nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của cư dân trong dự án; chỉ tiêu $\geq 0,60\text{m}^2/\text{người}$ (50 cháu/1.000 người; $12\text{m}^2/1$ cháu).

Trường tiểu học:

- Chỉ tiêu: $\geq 0,65\text{m}^2/\text{người}$ (65 học sinh/1.000 người; $10\text{m}^2/1$ học sinh)
- Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng + 1 hầm
- Chiều cao xây dựng tối đa: 25,0m
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%
- Khoảng lùi xây dựng: 4m.

Trường trung học cơ sở học:

- Chỉ tiêu: $\geq 0,55\text{m}^2/\text{người}$ (55 học sinh/1.000 người; $10\text{m}^2/1$ học sinh)
- Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng + 1 hầm
- Chiều cao xây dựng tối đa: 25,0m
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%
- Khoảng lùi xây dựng: 4m

• Chỉ tiêu về đất xanh sử dụng công cộng :

- Đất cây xanh đơn vị ở tối thiểu: $2,0\text{m}^2/\text{người}$
- Sân chơi tối thiểu: $0,5\text{m}^2/\text{người}$
- Sân luyện tập tối thiểu: 0,3 ha/công trình
- Mật độ xây dựng tối đa: 5,0%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa: 7,0 m.

- Chỉ tiêu về công trình Y tế: bố trí ở khối để chung cư nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của cư dân trong đồ án; quy mô diện tích công trình y tế tối thiểu 500m²/trạm.

- Chỉ tiêu về công trình Văn hóa – Thể thao: bố trí ở khối để chung cư nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của cư dân trong đồ án; quy mô diện tích công trình văn hóa – thể thao tối thiểu 2.500m²/công trình.

- Khu sinh hoạt cộng đồng: 933,0 m².

- Chỉ tiêu về đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích trạm xử lý nước thải 835,1m² (trạm xử lý nước thải tối đa 0,2 ha/1000m³/ngày).

- Đất cây xanh cách ly: chiều rộng tối thiểu 10m.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: tỷ lệ 31,7%.

- Cấp nước:

- Sinh hoạt: 150 lít/người/ngày đêm

- Trường mầm non: 75 lít/cháu/ngày đêm

- Trường học: 15 lít/họcsinh/ngày đêm

- Công trình công cộng, dịch vụ: 2 l/m² sàn/ngày đêm

- Công viên cây xanh: 3 l/m²/ngày đêm

- Rửa đường: 0,4 l/m²/ngày đêm

- Chữa cháy: 15 l/s/đám cháy

- Thoát nước thải sinh hoạt: 100% lượng nước cấp.

- Cấp điện:

- Sinh hoạt: ≥ 700 W/người

- Thương mại dịch vụ: 30 W/m²

- Sinh hoạt cộng đồng: 25 W/m²

- Mầm non: 0,2kW/cháu

- Trường học: 0,15k W/học sinh

- Chiếu sáng đường phố: 1 W/m²

- Chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5 W/m²

- Tưới công viên, vườn hoa: 0,5 W/m²

- Hạ tầng kỹ thuật (trạm XLNT): 250 kW/ha.

- Viễn thông thụ động:

- Tỷ lệ phủ sóng di động băng thông rộng: 100%

- Thuê bao cố định (Điện thoại, Internet có dây, ...): 2 thuê bao/hộ

- Trung tâm thương mại – Dịch vụ: 30 thuê bao/ha

- Y tế, Giáo dục: 20 thuê bao/công trình

- Văn hóa, Sinh hoạt cộng đồng: 10 thuê bao/công trình

- Hạ tầng kỹ thuật, bãi xe: 4 thuê bao/công trình

- Chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thu gom chất thải rắn: 1,3 kg/người/ngày đêm

- Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%

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

- Bãi đậu xe

Diện tích bãi xe chung cư nhà ở xã hội: 13.456,6 m²

- Căn hộ + shophouse: 9996,0 m² (đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ).

- Trường mầm non: 3.085,6 m²

- Công trình Văn hóa + Y tế: 375,0 m² (đảm bảo 100m² sàn cần bố trí 25m² bãi đậu xe).

Diện tích bãi đậu xe công trình thương mại dịch vụ: 301,4 m².

Diện tích bãi đậu xe trường tiểu học, trung học cơ sở: 7.654,3 m².

- Trường tiểu học: 4.050,1 m²

- Trường trung học: 3.604,2 m²

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 01: Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất				MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích XD lô đất (m ²)	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Hệ số SDĐ tối đa (%)
		Diện tích (m ²)	Số căn (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)						
A	Đất đơn vị ở	256.667,5	3.322	8.285	30,98				115.251,1	392.879,7	
I	Đất ở	127.576,0	3.322	8.285				49,7	109.217,5	359.216,6	
I.1	Đất nhà chung cư nhà ở xã hội	16.003,5	1.666	3.037	5,27		19	12,6	8.862,6	124.700,7	≤ 7,0
	Khối để					≤ 63,5	3		8.862,6	26.587,7	≤ 7,0
	Khối thấp					≤ 38,5	16			98.113,0	
I.2	Đất nhà ở xã hội liền kề	88.081,5	1.376	4.128	21,34	≤ 90,0	2 tầng +lửng	69,0	79.273,4	176.163,0	≤ 2,0
I.3	Đất nhà ở thương mại liền kề	23.491,0	280	1.120	20,97	≤ 97,0	3 tầng +lửng	18,4	21.081,6	58.352,9	≤ 3,0
II	Đất thương mại dịch vụ	2.009,2			0,24	≤ 40,0	3	0,8	803,7	2.411,0	≤ 1,2
III	Đất giáo dục	10.008,5			1,21	≤ 40,0	5 tầng +1 hầm	3,9	4.003,4	30.025,5	≤ 3,0
III.1	Trường tiểu học	5.417,1			0,65	≤ 40,0	5 tầng +1 hầm		2.166,8	16.251,3	≤ 3,0
III.2	Trường trung học cơ sở	4.591,4			0,55	≤ 40,0	5 tầng +1 hầm		1.836,6	13.774,2	≤ 3,0
IV	Đất cây xanh sử dụng công cộng	24.530,4			2,96	≤ 5,0	1	9,6	1.226,5	1.226,5	≤ 0,1
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.395,5			1,13			3,7			
V.1	Trạm xử lý nước thải + Khu lưu giữ CTNH	835,1									
V.2	Hành lang kỹ thuật sau nhà	8.560,4									
VI	Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải	1.643,5			0,20			0,6			
VII	Đất giao thông	81.504,4			9,84			31,7			
B	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	10.301,2									
Tổng cộng		266.968,7	3.322	8.285					115.251,1	392.879,7	

Diện tích sàn nhà ở bình quân: Khoảng 43,4m² sàn/người.

Khoảng lùi xây dựng áp dụng theo quy định tại Bảng 2.7 QCVN 01:2021

Bảng 02: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

STT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất	MDXD tối đa	Tổng diện tích xây dựng lô đất	Tổng diện tích sàn xây dựng	Dân số	Số căn	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
		(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	(Người)	(Căn)	(Tầng)	(Lần)
A	Đất đơn vị ở	256.667,5		115.251,1	392.879,7	8.285	3.322		
I	Đất ở	127.576,0		109.217,5	359.216,6	8.285	3.322		
I.1	Đất nhà chung cư nhà ở xã hội	16.003,5		8.862,6	124.700,7	3.037	1.666	19	≤ 7,0
	Khối đế		≤ 63,5	8.862,6	26.587,7	3.037	1.666	3	≤ 7,0
	Khối tháp		≤ 38,5		98.113,0			16	
I.2	Đất nhà ở xã hội liền kề	88.081,5	≤ 90,0	79.273,4	176.163,0	4.128	1.376	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.1	Khu H1	2.088,7	≤ 90,0	1.879,8	4.177,4	96	32	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.2	Khu H2	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.3	Khu H3	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.4	Khu H4	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.5	Khu H5	1.686,2	≤ 90,0	1.517,6	3.372,4	75	25	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.6	Khu H6	2.479,3	≤ 90,0	2.231,4	4.958,6	120	40	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.7	Khu H7	2.428,0	≤ 90,0	2.185,2	4.856,0	120	40	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.8	Khu H8	1.352,9	≤ 90,0	1.217,6	2.705,8	60	20	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.9	Khu H9	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.10	Khu H10	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.11	Khu H11	4.177,4	≤ 90,0	3.759,7	8.354,8	192	64	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.12	Khu H12	2.088,7	≤ 90,0	1.879,8	4.177,4	96	32	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.13	Khu H14	1.686,3	≤ 90,0	1.517,7	3.372,6	75	25	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.14	Khu H15	877,5	≤ 90,0	789,8	1.755,0	39	13	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.15	Khu H16	2.230,4	≤ 90,0	2.007,4	4.460,8	102	34	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.16	Khu H17	2.418,2	≤ 90,0	2.176,4	4.836,4	108	36	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.17	Khu H18	2.688,2	≤ 90,0	2.419,4	5.376,4	120	40	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.18	Khu H19	2.169,7	≤ 90,0	1.952,7	4.339,4	105	35	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.19	Khu H20	4.339,3	≤ 90,0	3.905,4	8.678,6	210	70	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.20	Khu H21	4.339,3	≤ 90,0	3.905,4	8.678,6	210	70	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.21	Khu H22	4.332,6	≤ 90,0	3.899,3	8.665,2	201	67	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.22	Khu H23	1.640,3	≤ 90,0	1.476,3	3.280,6	81	27	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.23	Khu H24	1.640,3	≤ 90,0	1.476,3	3.280,6	81	27	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.24	Khu H25	3.467,0	≤ 90,0	3.120,3	6.934,0	168	56	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.25	Khu H26	2.169,7	≤ 90,0	1.952,7	4.339,4	105	35	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.26	Khu H27	4.339,3	≤ 90,0	3.905,4	8.678,6	210	70	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.27	Khu H28	4.339,3	≤ 90,0	3.905,4	8.678,6	210	70	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.28	Khu H29	4.333,9	≤ 90,0	3.900,5	8.667,8	201	67	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.2.29	Khu H30	3.882,0	≤ 90,0	3.493,8	7.764,0	183	61	2 tầng+lửng	≤ 2,0
I.3	Đất nhà ở thương mại liền kề	23.491,0	≤ 97,0	21.081,6	58.352,9	1.120	280	3 tầng+lửng	≤ 3,0
I.3.1	Khu T1	2.412,5	≤ 90,0	2.158,0	6.687,4	104	26	3 tầng+lửng	≤ 3,0
I.3.2	Khu T2	2.330,3	≤ 97,0	2.087,2	5.805,3	100	25	3 tầng+lửng	≤ 3,0
I.3.3	Khu T3	1.505,0	≤ 90,0	1.343,5	3.636,5	64	16	3	≤ 2,5
I.3.4	Khu T4	2.412,5	≤ 90,0	2.171,3	5.935,0	128	32	3	≤ 2,6
I.3.5	Khu T5	2.316,0	≤ 90,0	2.071,5	5.535,2	100	25	3	≤ 2,6
I.3.6	Khu T6	1.892,2	≤ 92,8	1.694,8	4.592,4	80	20	3	≤ 2,6
I.3.7	Khu T7	419,0	≤ 93,0	382,9	1.046,0	20	5	3	≤ 2,6
I.3.8	Khu T8	2.420,0	≤ 90,0	2.178,0	5.954,5	128	32	3	≤ 2,6
I.3.9	Khu T9	2.412,5	≤ 90,0	2.171,3	5.936,1	128	32	3	≤ 2,6

STT	Hạng mục công trình	Diện tích lô đất	MDXD tối đa	Tổng diện tích xây dựng lô đất	Tổng diện tích sàn xây dựng	Dân số	Số căn	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
		(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	(Người)	(Căn)	(Tầng)	(Lần)
I.3.10	Khu T10	2.476,0	≤ 90,0	2.220,1	6.089,3	124	31	3	≤ 2,6
I.3.11	Khu T11	2.476,0	≤ 90,0	2.220,1	6.089,3	124	31	3	≤ 2,6
I.3.12	Khu T12	419,0	≤ 93,0	382,9	1.046,0	20	5	3	≤ 2,6
II	Đất thương mại dịch vụ	2.009,2	≤ 40,0	803,7	2.411,0			3	≤ 1,2
III	Đất giáo dục	10.008,5	≤ 40,0	4.003,4	30.025,5			5 tầng +1 hầm	≤ 3,0
III.1	Trường tiểu học	5.417,1	≤ 40,0	2.166,8	16.251,3			5 tầng +1 hầm	≤ 3,0
III.2	Trường trung học cơ sở	4.591,4	≤ 40,0	1.836,6	13.774,2			5 tầng +1 hầm	≤ 3,0
IV	Đất cây xanh sử dụng công cộng	24.530,4	≤ 5,0	1.226,5	1.226,5			1	≤ 0,1
IV.1	Cây xanh 1	3.881,9	≤ 5,0	194,1	194,1			1	≤ 0,1
IV.2	Cây xanh 2	2.796,6	≤ 5,0	139,8	139,8			1	≤ 0,1
IV.3	Cây xanh 3	8.031,9	≤ 5,0	401,6	401,6			1	≤ 0,1
IV.4	Cây xanh 4	4.559,2	≤ 5,0	228,0	228,0			1	≤ 0,1
IV.5	Cây xanh 5	931,4	≤ 5,0	46,6	46,6			1	≤ 0,1
IV.6	Cây xanh 6	1.757,4	≤ 5,0	87,9	87,9			1	≤ 0,1
IV.7	Cây xanh 7	2.572,0	≤ 5,0	128,6	128,6			1	≤ 0,1
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.395,5							
V.1	Trạm xử lý nước thải + Khu lưu giữ CTNH	835,1							
V.2	Hành lang kỹ thuật sau nhà	8.560,4							
VI	Đất cây xanh cách ly trạm xử lý nước thải	1.643,5							
VII	Đất giao thông	81.504,4							
B	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	10.301,2							
	Tổng cộng	266.968,7		115.251,1	392.879,7	8.285	3.322		

Khoảng lùi xây dựng áp dụng theo quy định tại Bảng 2.7 QCVN 01:2021

8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch

- Với các hướng tiếp cận chính vào khu vực tổ chức bố trí các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục, công viên cây xanh tập trung kết hợp loại hình nhà ở thương mại liền kề, nhà ở xã hội liền kề và nhà chung cư nhà ở xã hội, hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ tạo bộ mặt cho khu vực và đô thị.

- Trên cơ sở khung giao thông trục chính, tổ chức các tuyến giao thông khu vực và nội bộ theo hình thức ô cờ đảm bảo sự kết nối trong khu vực. Chiều rộng đường vừa phải đảm bảo thông thoáng cũng như mật độ lưu thông an toàn. Các khu nhà được bố trí trên các tuyến giao thông được khai thác tối đa yếu tố mặt tiền tạo sự khang trang, thông thoáng thu hút người dân.

- Công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục được bố trí ở các vị trí trung tâm, đảm bảo về khoảng cách phục vụ, tiếp giáp với trục đường chính đảm bảo nhu cầu của người dân trong khu vực.

b. Các hướng, trục giao thông chính:

Các trục giao thông chính

- Trục đứng Bắc Nam (đường D1 và đường D5 (theo QHC Khu Liên hợp)): là hai trục giao thông theo hướng Bắc Nam để kết nối hầu như toàn khu quy hoạch với đường số 8 và đường Lê Lai.

- Trục ngang Đông Tây (đường N8 và đường N15): tiếp cận khu quy hoạch theo hướng Đông Tây là đường N8 và đường N15 kết nối khu quy hoạch với đường D2 (theo QH KCN Phú Tân) và đường D6 (theo QH KCN Phú Tân).

c. Trục cảnh quan và các công trình điểm nhấn

- Đường D5 (theo QHC Khu Liên hợp), N8, N15 được xác định là các trục cảnh quan chính cho khu vực với các công trình nhà ở thương mại liền kề, nhà ở xã hội liền kề, nhà chung cư nhà ở xã hội có kiến trúc hiện đại; các công trình tiện ích xã hội như các công trình thương mại – dịch vụ, trường học, công viên cây xanh...

- Công trình nhà chung cư nhà ở xã hội với hình khối kiến trúc hiện đại và mới lạ, có vị trí kế cận công viên cây xanh trung tâm sẽ là điểm nhấn chính và đầy hấp dẫn của toàn khu.

d. Cây xanh và không gian mở

Tổ chức 03 khu công viên cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm tiếp giáp các trục chính của khu là đường D1, D5 (theo QHC Khu Liên hợp), N8 và công viên liên kết các dãy. Tại đây tổ chức các công trình nghỉ ngơi quy mô nhỏ, các tiểu cảnh mang lại nhiều cảm xúc thư giãn và các đường dạo liên tục nối kết toàn khu.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Giao thông đối ngoại:

- Đường D5 (lộ giới 30m): là trục giao thông Bắc Nam, kết nối khu quy hoạch với đường số 8 và đường Lê Lai, tạo nên hệ thống giao thông liên tục, đảm bảo kết nối toàn khu vực.

- Đường D2 (lộ giới 20m) chạy dọc theo ranh phía Đông, kết nối khu quy hoạch với khu công nghiệp Phú Tân, đường D6 và đường số 8.

- Đường D6 (lộ giới 30m) kết nối đường D5 với đường D2 và khu công nghiệp Phú Tân.

Giao thông đối nội:

Từ các trục đường đối ngoại, tổ chức hệ thống giao thông đối nội thiết kế dạng bàn cờ. Các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 10m~13m đảm bảo lưu thông cũng như tiếp cận đến từng công trình trong khu đất thuận tiện nhất. cụ thể:

- Tổ chức giao thông nội bộ từ các lối vào chính từ đường D1, D2, D5, N8, N15. Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng bàn cờ, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo thành một hệ thống đường thông suốt hoàn chỉnh.

- Đường D1 (lộ giới 10,0m), trục chính Bắc Nam, tiếp cận theo chiều sâu của khu đất qua các khu chức năng; nhà phố liền kề, công trình dịch vụ, trường học, công viên..

- Đường N8 (lộ giới 10m) là trục chính Đông Tây, tiếp cận theo chiều ngang của khu đất qua các khu chức năng: nhà phố liền kề, công viên, trạm xử lý nước thải...

Kết cấu dự kiến và các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Lòng đường: bê tông nhựa nóng

- Vía hè: lát gạch tự chèn, gạch Block, gạch Terrazzo
- Bán kính bó vỉa tối thiểu tại giao lộ: giao lộ với đường phố cấp khu vực: $R_{\min} = 12m$; giao lộ giữa các đường phố cấp nội bộ: $R_{\min} = 8m$
- Bán kính cong nằm tối thiểu tuân theo QCVN 01:2021/BXD.
- Góc vát tại giao lộ tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch chi tiết, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500.

Bảng 03: Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

ST T	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt bằng tuyến		Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)				CGĐĐ (m)		CGXD (m)		Khoảng lùi (m)	
			từ	đến		Vía hè trái	Mặt đường	Vía hè phải	Lộ giới	Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải
i	Giao thông đối ngoại														
1	Đường Lê Lai				8-8	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	16,00	15,00	1,00	0,00
2	Đường Số 8				8-8	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	16,00	15,00	1,00	0,00
3	Đường D5 (Phần ngoài Dự Án)				8b-8b	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	17,40	15,00	2,40	0,00
ii	Giao thông đối nội	7.567,6													
ii.1	Đường phân khu vực														
1	Đường D5 (phần trong dự án)	174,38	Đường số 8	Đường N8	8a-8a	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	17,40	17,40	2,40	2,40
		46,00	Đường N8	Đường N9	8-8	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	16,00	15,00	1,00	0,00
		123,00	Đường N9	Đường N14	8a-8a	7,50	15,00	7,50	30,00	15,00	15,00	17,40	17,40	2,40	2,40
ii.2	Đường nhóm nhà ở														
1	Đường D1	386,28	Đường số 8	Đường N15	7-7	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	6,50	0,00	0,00
		120,50	Đường N15	Đường N16	7a-7a	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	10,50	0,00	4,00
		166,00	Đường N16	Đường Lê Lai	7-7	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	6,50	0,00	0,00
2	Đường D3	120,50	Đường N15	Đường N16	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
3	Đường D4	452,50	Đường N9	Đường N20	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
4	Đường D7	169,50	Đường N1	Đường N8	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
5	Đường D8	215,50	Đường N1	Đường N9	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
		76,20	Đường N9	Đường N12	5-5	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	12,50	0,00	6,00
		42,00	Đường N12	Đường N14	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
6	Đường D9	42,00	Đường N12	Đường N14	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
7	Đường D10	169,50	Đường N1	Đường N8	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
8	Đường D11	120,50	Đường N15	Đường N16	1a-1a	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	10,50	6,50	4,00	0,00
9	Đường D12	169,50	Đường N1	Đường N8	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
10	Đường D13	118,20	Đường N9	Đường N14	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
11	Đường N1	551,90	Đường D1	Đường D2	6-6	3,00	7,00	-	10,00	6,50	3,50	6,50	3,50	0,00	0,00
12	Đường N2	184,90	Đường D1	Đường D12	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
13	Đường N3	185,50	Đường D8	Đường D10	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
14	Đường N4	184,90	Đường D1	Đường D12	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00

ST T	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt bằng tuyến		Ký hiệu mặt cắt	Chiều rộng (m)				CGĐĐ (m)		CGXD (m)		Khoảng lùi (m)	
			từ	đến		Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	Lộ giới	Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải	Bên trái	Bên phải
15	Đường N5	185,50	Đường D8	Đường D10	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
16	Đường N6	184,90	Đường D1	Đường D12	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
17	Đường N7	185,50	Đường D8	Đường D10	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
18	Đường N8	204,90	Đường D1	Lô T10	4-4	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	8,90	0,00	2,40
		32,00	Lô T10	Đường D5	7b- 7b	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	4,50	6,50	1,00	0,00
		32,00	Đường D5	Lô H24	7-7	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	6,50	0,00	0,00
		283,00	Lô H24	Đường D2	4-4	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	8,90	0,00	2,40
19	Đường N9	206,90	Đường D1	Lô T5	3-3	3,00	7,00	-	10,00	6,50	3,50	8,90	3,50	2,40	0,00
		30,00	Lô T5	Đường D5	6a- 6a	3,00	7,00	-	10,00	6,50	3,50	6,50	4,50	0,00	1,00
		32,00	Đường D5	Lô T6	6-6	3,00	7,00	-	10,00	6,50	3,50	6,50	3,50	0,00	0,00
		62,00	Lô T6	Đường D8	3-3	3,00	7,00	-	10,00	6,50	3,50	8,90	3,50	2,40	0,00
20	Đường N10	184,90	Đường D1	Đường D4	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	8,50	8,50	2,00	2,00
21	Đường N11	184,90	Đường D1	Đường D4	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	8,50	8,50	2,00	2,00
22	Đường N12	221,00	Đường D8	Đường D2	5-5	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	12,50	0,00	6,00
23	Đường N13	184,90	Đường D1	Đường D4	2-2	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	8,50	8,50	2,00	2,00
24	Đường N14	315,00	Đường D5	Đường D2	7-7	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	6,50	0,00	0,00
25	Đường N15	106,40	Đường D1	Đường D11	1a- 1a	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	10,50	6,50	4,00	0,00
		115,50	Đường D11	Đường D5	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
26	Đường N16	106,40	Đường D1	Đường D11	1b- 1b	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	10,50	0,00	4,00
		115,50	Đường D11	Đường D5 (phần ngoài dự án)	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
27	Đường N17	184,90	Đường D1	Đường D4	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
28	Đường N18	184,90	Đường D1	Đường D4	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
29	Đường N19	184,90	Đường D1	Đường D4	1-1	3,00	7,00	3,00	13,00	6,50	6,50	6,50	6,50	0,00	0,00
30	Đường N20	221,90	Đường D1	Đường D5 (phần ngoài dự án)	4-4	-	7,00	3,00	10,00	3,50	6,50	3,50	8,90	0,00	2,40
Tổng diện tích vĩa hè (m²): 35852,89															
Tổng diện tích lòng đường (m²): 55952,71															
Tổng diện tích giao thông (m²): 91805,6															

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

Cao độ nền thiết kế bám sát cao độ các tuyến đường giao thông hiện hữu, được khống chế bằng cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường.

Khu vực quy hoạch giáp ranh với các tuyến đường giao thông đối ngoại hiện hữu (tuyến đường Số 8, đường Lê Lai và đường D2, D5, D6): giữ nguyên cao độ hiện trạng các tuyến đường giao thông hiện hữu đảm bảo khả năng kết nối giao thông, hướng dốc chính từ Đông Bắc sang Tây Nam dốc về hệ thống kênh đô thị dọc ranh phía Tây, đảm bảo độ dốc thoát nước tốt và thuận tiện cho xây dựng mạng lưới thoát nước mưa.

San nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng công trình và đường giao thông. Tôn

trọng cao độ và hướng dốc tự nhiên của nền địa hình.

Khối lượng san nền được tính toán theo phương pháp lưới ô vuông với diện tích lô tính toán là 20x20m.

9.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Nguồn tiếp nhận: đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện hữu trên các tuyến đường D2, D5, Lê Lai (có đường kính từ D600 đến D1800); bố trí thêm 1 cửa xả đường kính D1200 tại đường N15 và 01 cửa xả đường kính D1000 trên đường N2 thoát nước ra kênh Rạch Giữa hiện hữu ở phía tây khu vực.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.
- Giữ lại hệ thống cống dọc hiện hữu trên tuyến D5 đi trong ranh đất theo hiện trạng và được kết nối với hệ thống thoát nước mưa thiết kế trong khu quy hoạch.
- Nước mưa trong khu vực chia thành 5 lưu vực thoát nước chính, nhằm tăng nhanh khả năng thoát nước cho dự án cũng như tiết giảm tiết diện đường kính cống.
- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch từ Đông sang Tây.
- Kích thước cống chủ yếu: D500mm- D1200mm được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn cống $\geq 0,5\text{m}$, các đoạn băng đường $\geq 0,5\text{m}$ sử dụng cống chịu lực H30. Hồ ga thu nước mưa bố trí với khoảng cách theo đúng quy định theo đường kính, độ dốc.

9.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước khu quy hoạch: khoảng $2.075 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

Nguồn nước: cấp từ nhà máy cấp nước Khu Liên Hợp

Đầu nối tại 2 vị trí:

- Vị trí 01 đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D800 trên đường Lê Lai.
- Vị trí 02 đầu nối vào đường ống hiện hữu HDPE DN225 trên đường số 8.

Thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu quy hoạch. Hệ thống cấp nước được thiết kế mới, bố trí đến các lô nhà và từng công trình trong khu quy hoạch.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu so với cao độ hoàn thiện: 0,5m đối với vỉa hè và 0,70m đối với mặt đường.
- Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính DN63-DN160.
- Thay thế đường ống cấp nước uPVC hiện hữu trên đường D5 và D2 bằng ống HDPE.

Trên mạng lưới cấp nước, bố trí 28 trụ cứu hỏa (loại 3 họng ra) trên đường ống có kích thước DN110 trở lên. Trụ cứu hỏa trên đường ống cấp nước dọc theo đường giao thông bố trí tại ngã ba, ngã tư, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150\text{m}$.

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn

a) Thoát nước thải

Tổng lưu lượng nước thải: $1570 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$

Hệ thống thu gom thoát nước thải sẽ được tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát

nước mưa.

Nguồn tiếp nhận: nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường cống, hố ga, dẫn về trạm xử lý nước thải nằm phía Tây Nam khu quy hoạch có công suất $Q=1570 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ bố trí đường cống riêng biệt thoát ra mương hiện hữu nằm ở phía Tây khu quy hoạch.

Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng độ dốc địa hình, đảm bảo cống thoát nước thải không chôn quá sâu. Chiều sâu chôn cống điểm đầu tối thiểu là 0,50m. Sử dụng loại cống HDPE có đường kính D200-D400mm, được bố trí dưới vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Hố ga thu gom được đặt với khoảng cách từ 20m đến 30m, tại các vị trí chuyển hướng, giao cắt giữa các đường ống.

b) Quản lý chất thải rắn

Tiêu chuẩn và khối lượng chất thải rắn(CTR): 1,3 kg/người/ngày.

Tỷ lệ thu gom 100%.

Tổng khối lượng rác thải: 10,77 tấn/ngày.

Việc thu gom được thực hiện từ các khu nhà ở, mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom về các thùng đựng rác thải được phân bố đều, tại các khu chức năng đảm bảo bán kính phục vụ. Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân, công trình đến điểm tập kết rác để vận chuyển đến điểm xử lý tập trung 1 lần/ngày.

9.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

• Cấp điện:

Tổng công suất cấp điện: 8.105 kVA

Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến 22kV hiện hữu, thuộc tuyến 482 Suối Sỏi và tuyến 475 Vành Đai (*Chủ đầu tư sẽ đề xuất Điện lực chấp thuận và CĐT sẽ thực hiện phương án cải tạo, di dời và ngầm hóa phần lưới điện 22kV hiện hữu bao quanh phạm vi dọc ranh dự án trên các đường N14, D5, đường số 8; nguồn điện cấp vào khu quy hoạch sẽ được lấy từ tuyến đường dây, tuyến cáp ngầm này*).

Lưới điện phân phối trung thế:

- Từ các điểm đấu nối với tuyến 22kV trên đường D5, đường số 8 - Vship, kéo các tuyến trung thế dọc theo vỉa hè để cấp điện cho các trạm biến áp trong khu quy hoạch.

- Để đảm bảo cấp điện cho khu vực được thiết kế an toàn, liên tục và dễ quản lý, thiết kế lưới điện trung thế 22kV theo mạng lưới vòng.

- Lưới điện trung thế 22kV được quy hoạch đi ngầm dưới vỉa hè.

- Sử dụng loại cáp ngầm chuyên dụng CXV/DSTA- 24kV.

Lưới điện phân phối hạ thế:

- Xây mới lưới điện hạ thế ngầm, đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu kỹ thuật và an toàn cho người sử dụng.

- Bố trí các tuyến cáp ngầm đi dọc trên vỉa hè đường giao thông đưa điện đến từng hộ dân.

- Đối với công trình trạm xử lý nước thải,...thiết kế đường dây 0,4kV cấp đến

công trình

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

- Trạm biến áp: 16 trạm biến áp cấp điện cho các công trình thấp tầng và 01 cụm trạm biến áp có tổng công suất 5000kVA cấp điện cho chung cư nhà ở xã hội. Sử dụng trạm biến áp kiểu Hoa Sen (TBA một cột). Máy biến áp được đặt trên trụ thép, thân trụ thép sử dụng loại không tích hợp và có tích hợp tủ RMU đến 4 ngăn.

- Điện chiếu sáng:

Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng từ tủ điện điều khiển chiếu sáng, nguồn cấp từ các trạm biến áp trong dự án.

- Cáp luồn trong ống HDPE gôn chôn trong đất.

- Đèn chiếu sáng giao thông dùng loại đèn LED ánh sáng trắng, công suất dự kiến 100W.

- Đèn đặt trên cần cao cách mặt đường 8m-10m, khoảng cách từ 20-40m dọc theo đường giao thông.

- Dây dẫn cấp điện đến các trụ chiếu sáng được chọn là loại cáp ngầm 0,4kV CXV/DSTA; dây dẫn cấp điện lên đèn được chọn là loại dây CVV 2x2,5mm².

- Tại các vị trí rẽ nhánh vào cột điện chiếu sáng đặt 1 hộp domino tại các bản điện thân trụ.

9.7. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động

Tổng nhu cầu thuê bao: 7.435 thuê bao.

Nguồn cấp: tuyến cáp viễn thông trên đường Lê Lai (đường N14 theo QHPK), kéo tuyến cáp chính theo đường D5 cấp cho khu vực quy hoạch. Ngoài ra khu Quy hoạch sẽ dự phòng thêm 02 nguồn cấp tại nút giao đường D5 với đường số 8 để đầu nối vào đường cáp viễn thông trên đường số 8 trong tương lai (*theo Đồ án quy quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Phú Tân thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương*).

- Tỷ lệ ngầm cáp viễn thông :100%

- Cáp trong mạng nội bộ của Khu quy hoạch sử dụng cáp quang đi trong cống bê ngầm (do các đơn vị thứ cấp hoặc các nhà cung cấp dịch vụ đầu tư).

- Tất cả các tuyến cống chờ (luồn cáp) trong khu vực sẽ có dung lượng là 1-2 ống PVC D110, tất cả đều được đi dưới vỉa hè và dưới hành lang kỹ thuật phía sau nhà.

- Vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp theo quy định.

- Lắp đặt các điểm camera an ninh trên một số trụ đèn chiếu sáng tại giao lộ vào dự án; dự kiến sử dụng camera dùng nguồn năng lượng mặt trời. Bố trí tuyến ống viễn thông đến các điểm lắp đặt camera để chờ kết nối.

- Hệ thống cáp mạng: sẽ được các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư khi các hộ dân có nhu cầu sử dụng, giai đoạn này chủ đầu tư dự án chỉ đầu tư hệ thống cống bê dọc đường.

- Hệ thống cột ăng ten thu phát sóng: nhà cung cấp khi khai thác dịch vụ phải

ưu tiên lắp đặt các loại cột ăng ten thu phát sóng; vị trí lắp đặt tại các khu vực công viên, khu vực cây xanh, hoặc lắp đặt ẩn trong các công trình công cộng, chung cư cao tầng.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

10.1 Giải pháp về kỹ thuật:

- Khai thác sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai và nguồn lực tự nhiên.
- Khai thác sử dụng đất đai: phải thực hiện sử dụng đúng mục đích, quy mô và tiêu chí đã đề ra trong quy hoạch.
- Khai thác các nguồn lực tự nhiên: khai thác nguồn lực tự nhiên thông qua đầu tư, phát triển phải thực hiện đồng bộ, tập trung đúng theo quy hoạch chuyên ngành, tuân thủ chặt chẽ theo quy trình kỹ thuật, công nghệ và các giải pháp bảo vệ môi trường.

10.2 Giải pháp về quản lý:

- Quản lý các nguồn, các tác nhân gây ô nhiễm phát sinh trong quá trình hoạt động khai thác; sử dụng đất đai; các nguồn tự nhiên; quản lý khai thác nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm; quản lý hệ thống thu gom và xử lý nước thải; quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh phát ra tiếng ồn và ô nhiễm không khí.
- Tổ chức bộ máy quản lý: giáo dục và nâng cao nhận thức, tham gia bảo vệ và gìn giữ môi trường trong cộng đồng người lao động.

10.3 Biện pháp chống ồn và xử lý khí thải:

- Trồng cây xanh, sân vườn để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp đô thị.
- Phân luồng, tuyến giao thông phù hợp, lắp đặt hệ thống biển báo an toàn giao thông, giảm tiếng ồn và giảm lượng khí thải.

11. Danh mục các hạng mục ưu tiên cần đầu tư và nguồn lực để thực hiện

*** Các hạng mục đầu tư**

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 349 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 67 căn nhà ở thương mại liền kề.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đường D5 theo QH chung Khu liên hợp), công trình thương mại dịch vụ, trạm xử lý nước thải, khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 518 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 120 căn nhà ở thương mại liền kề.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, các khu vực cây xanh công viên trung tâm, cây xanh nhóm nhà ở, khoảng 509 căn nhà ở xã hội liền kề và khoảng 93 căn nhà ở thương mại liền kề.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình chung cư nhà ở xã hội với khoảng 1.666 căn hộ.

* Nguồn lực thực hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim.

12. Tổ chức thực hiện:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành

13. Thành phần hồ sơ

Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ; phụ lục kèm theo thuyết minh (*Các giải trình, Giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; Bản vẽ minh họa; Các số liệu tính toán*). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bản vẽ A3 thu nhỏ kèm theo.

Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch công trình ngầm.

Điều 2. Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được duyệt, trách nhiệm của đơn vị tổ chức lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch

1. Đối với Đơn vị tổ chức lập quy hoạch - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Nam Kim có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án và nội dung đã cam kết liên quan đến đầu tư hoàn chỉnh.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (*giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện,...*) phải được cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối, có ý kiến chấp thuận, báo cáo thẩm định,...

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành.

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố và UBND phường Hòa Phú tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đúng quy định của pháp luật sau khi đồ án được phê duyệt.

- Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và thực hiện các bước tiếp theo của dự án đúng trình tự và quy định của pháp luật, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch.

- Tổ chức cắm mốc quy hoạch theo quy định.

2. Đối với Đơn vị Tư vấn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi, có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì, các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế những quy định về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một và Ủy ban nhân dân phường Hòa Phú có trách nhiệm tổ chức thực hiện công bố, công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND- UBND thành phố Thủ Dầu Một, Trưởng phòng Quản lý Đô Thị, Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố Chủ tịch UBND phường Hòa Phú, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Nam Kim và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /- *Rak*

Nơi nhận: *chm*

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở XD, Sở GTVT, Sở TNMT (để biết);
- Như điều 4 (thực hiện);
- CT, PCT UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Phòng QLĐT, TNMT;
- UBND phường Hòa Phú;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp Nam Kim;
- LĐVP; Xuân (công khai website TP), Trâm;
- Lưu: VT, Trang.

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



Trần Sĩ Nam