

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
thương mại dịch vụ Đông Bình Dương
Địa điểm: phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, Bình Dương

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Công văn số 1893/UBND-KTN ngày 01/7/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương - chủ đầu tư dự án Khu dân cư Thương mại dịch vụ Đông Bình Dương giải hạn thời gian triển khai dự án đồng thời giao cho Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 8442/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND thị xã Dĩ An phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư Thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 637/UBND-KTN ngày 02/03/2017 của UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận giữ nguyên diện tích dự án là 126ha và xác nhận chủ đầu tư toàn bộ dự án là Công ty TNHH Phát triển đô thị Đông Bình Dương đồng thời yêu cầu chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đầu tư xây dựng để đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Công văn 4061/SXD-QHKT ngày 12/12/2017 của Sở Xây dựng về việc báo cáo và trình xin chấp thuận chủ trương điều chỉnh tính chất, chức năng, mục tiêu, quy mô công trình nhà ở và điều chỉnh hướng tuyến các kênh rạch trong dự án khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 70/UBND-KTN ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 5791/QĐ-UBND ngày 19/11/2015 của UBND thị xã Dĩ An Quyết định về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 6222/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND thị xã Dĩ An Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Bình;

Căn cứ Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 của UBND thị xã Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Tân Bình;

Căn cứ Giấy phép số 05/GPQH ngày 21/8/2018 của UBND thị xã Dĩ An cấp giấy phép điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương cho Công ty TNHH phát triển đô thị Đông Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 3721/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND thị xã Dĩ An Quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương do Công ty TNHH phát triển đô thị Đông Bình Dương làm chủ đầu tư;

Xét Tờ trình số 3550/TTr-QLĐT ngày 12/9/2018 của phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương tại phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo các nội dung chính, như sau:

Chủ đầu tư: Công ty TNHH phát triển đô thị Đông Bình Dương.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Phú Gia Hòa.

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

- Khu đất điều chỉnh có quy mô khoảng 1.267.002,0m² (126,7ha). Trong đó: diện tích đất đã được nhà nước giao đất là 110,1ha/126,7ha. Diện tích đất chủ đầu tư đã tự thỏa thuận đền bù với người dân là 12,15ha. Diện tích đất mương rạch, rạch suối, mặt nước chủ đầu tư đang làm thủ tục xin giao đất là 4,44ha.

- Khu đất thuộc phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, có tứ cạnh tiếp giáp:

+ Phía Tây Nam : Giáp đất dân và một phần suối Năm Thập.

+ Phía Tây Bắc : Giáp nhánh suối Năm Thập và một phần đất dân.

+ Phía Đông Bắc : Giáp Rạch Ông Tiếp.

+ Phía Đông Nam : Giáp Rạch Ông Tiếp và đường Nguyễn Thị Minh Khai.

2. Tính chất đồ án quy hoạch:

Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương có tính chất là Khu nhà ở thương mại dịch vụ, chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng các nền đất tái định cư và xây dựng nhà ở thương mại để bán.

3. Dự báo quy mô dân số và số căn hộ của đồ án:

- Dự báo theo khả năng quỹ đất: Khu đất quy hoạch có diện tích hữu dụng 1.267.002m². Với chỉ tiêu đất đô thị là 40-55m²/người thì khu quy hoạch có khả năng đạt quy mô dân số từ 23.036 - 31.675 người. Với tiêu chuẩn 4 người/ hộ, dự kiến có thể bố trí được 5.759 - 7.918 hộ.

Dân số toàn khu dựa trên chỉ tiêu và số căn hộ của các dạng nhà ở thương mại dạng liền kề và chung cư, nhà ở tái định cư, chung cư nhà ở xã hội, tính toán được tổng số căn hộ là 6.433 căn, dân số 25.483 người.

4. Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng 1.267.002,0m² với hướng Đông Nam tiếp cận chính từ đường Nguyễn Thị Minh Khai, gồm các khu vực chức năng được bố trí như sau:

4.1 Đất ở tổng diện tích 464.083m²:

a. Đất ở thương mại: (kinh doanh).

Loại hình nhà phố liền kề và chung cư với tổng diện tích 419.269m², chiếm 33,25% diện tích toàn khu.

- Nhà phố liền kề diện tích 416.899m²

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô): được quy định cụ thể đối với từng lô nhà ở theo bảng thống kê lô.

+ Tầng cao: 03- 04 tầng đối với tất cả các lô;

+ Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

+ Tổng số căn: 4.471 căn.

+ Đáp ứng dân số khoảng: 17.884 người.

- Nhà chung cư diện tích 2.370m²

+ Mật độ xây dựng: 65,65%

+ Tầng cao: 06 tầng;

+ Tầng hầm: sử dụng tầng hầm.

+ Tổng số căn: 63 căn.

+ Đáp ứng dân số khoảng: 249 người.

b. Đất ở tái định cư: (bố trí tái định cư).

Loại hình nhà phố liền kề và chung cư với tổng diện tích 44.814m², chiếm 3,55% diện tích toàn khu.

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô): được quy định cụ thể đối với từng lô nhà ở theo bảng thống kê lô.

+ Tầng cao: 01- 03 tầng đối với tất cả các lô;

+ Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

+ Tổng số căn: 420 căn.

+ Đáp ứng dân số khoảng: 1.680 người.

c. Bảng thống kê đất ở toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở TOÀN KHU									
Kí hiệu	Loại đất ở	Diện tích	Số căn	Số người/căn	Dân số	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD	Hệ số SĐĐ
	ĐẤT Ở	464.083	4.954		19.813				
1	Đất ở thương mại	419.269	4.534		18.133				
LK	Nhà liền kề	416.899	4.471	4	17.884	3-4	16		3,5
HH1	Chung cư 1	2.370	63	4	249	6	24	65,65%	5
2	Đất ở tái định cư	44.814	420	4	1.680				
LK	Nhà liền kề	44.814	420	4	1.680	1-3	12		2,5

4.2 Đất nhà ở xã hội: (lập dự án theo quy định)

- Theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về việc dành quỹ đất nhà ở xã hội 20% quỹ đất ở tương ứng với diện tích 92.858m², gồm 07 lô, chiếm 7,36% diện tích toàn khu.

- + Mật độ xây dựng: $\leq 65\%$.
- + Tầng cao: 05 tầng đối với tất cả các lô;
- + Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.
- + Tổng số căn: khoảng 1.421 căn.
- + Đáp ứng dân số khoảng: 5670 người.

- **Bảng thống kê đất ở xã hội toàn khu:**

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở TOÀN KHU									
Kí hiệu	Loại đất ở	Diện tích	Số căn	Số người/căn	Dân số	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD	Hệ số SĐĐ
	ĐẤT Ở XÃ HỘI	92.858	1.421	4	5.670				
CC1	Chung cư- Nhà ở xã hội 1	5.970	116	4	461	5	20	65%	4
CC2	Chung cư- Nhà ở xã hội 2	3.639	67	4	266	5	20	65%	4
CC3	Chung cư- Nhà ở xã hội 3	9.978	164	4	654	5	20	53%	4
CC4	Chung cư- Nhà ở xã hội 4	15.869	238	4	950	5	20	50%	4
CC5	Chung cư- Nhà ở xã hội 5	20.238	289	4	1.154	5	20	48%	4
CC6	Chung cư- Nhà ở xã hội 6	21.506	313	4	1.252	5	20	48%	4
CC7	Chung cư- Nhà ở xã hội 7	15.658	234	4	933	5	20	50%	4

4.3 Đất thương mại dịch vụ: (kinh doanh)

- Diện tích đất thương mại dịch vụ tổng diện tích 8.866m², đạt chỉ tiêu 0,35m²/người. Gồm 2 công trình: Trung tâm thương mại dịch vụ 5.136m² và công trình chợ truyền thống 3.730m². Ngoài ra, diện tích thương mại dịch vụ được bổ sung từ các tầng để thương mại dịch vụ của nhà ở chung cư và kinh doanh hộ gia đình tại các nhà liên kế.

- Trung tâm thương mại dịch vụ 5.136m²:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 71,15\%$.

+ Tầng cao: 06- 09 tầng.

+ Tầng hầm: sử dụng tầng hầm.

- Công trình chợ truyền thống 3.730m²:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Tầng cao: ≤ 03 tầng.

+ Tầng hầm: không sử dụng tầng hầm.

- **Bảng thống kê công trình thương mại dịch vụ toàn khu:**

BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ						
KH	Công trình	Diện tích- m ²	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ

CT1	Trung tâm thương mại	5.136	6-9	36	71,15%	5,0
CT2	Chợ trung tâm	3.730	1-3	12	40%	1,2
TỔNG ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ		8.866				

4.4 Đất giáo dục:

- Tổng diện tích đất giáo dục là 80.787m², đạt chỉ tiêu 3,17m²/người bao gồm 5 trường mầm non, 4 trường tiểu học, 01 trường THCS, 01 trường THPT.

- Trường mầm non : 19.317m² (kinh doanh).

- Trường tiểu học, trường THCS, trường THPT : 61.470m² (không kinh doanh).

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

+ Tầng cao: ≤ 05 tầng.

- Bảng thống kê đất giáo dục toàn khu:

KH	Công trình	Diện tích-m ²	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD tối đa	Hệ số SDD	Quy mô phục vụ học sinh
CT3	Trường mầm non 1	3.946	2-3	12	40%	1,2	265
CT4	Trường mầm non 2	2.234	2-3	12	40%	1,2	150
CT5	Trường mầm non 3	2.384	2-3	12	40%	1,2	160
CT6	Trường mầm non 4	3.415	2-3	12	40%	1,2	250
CT7	Trường mầm non 5	7.338	2-3	12	40%	1,2	500
CT8	Trường tiểu học 1	4.397	3-5	20	40%	2	320
CT9	Trường tiểu học 2	4.905	3-5	20	40%	2	350
CT10	Trường tiểu học 3	7.104	3-5	20	40%	2	500
CT11	Trường tiểu học 4	8.723	3-5	20	40%	2	600
CT12	Trường THCS	21.030	3-5	20	40%	2	1.450
CT13	Trường THPT	15.311	3-5	20	40%	2	1.050
TỔNG ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC		80.787					

4.5 Đất y tế: (kinh doanh)

- Tổng diện tích đất y tế là 5.541m² gồm 02 phòng khám đa khoa tổng qui mô 90 giường.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

+ Tầng cao: 02 - 05 tầng.

- Bảng thống kê đất y tế toàn khu:

KH	Công trình	Diện tích-m ²	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD tối đa	Hệ số SDD	Quy mô phục vụ
CT15	Phòng khám đa khoa 1	3.009	2-5	20	40%	2	50 giường
CT16	Phòng khám đa khoa 2	2.532	2-5	20	40%	2	40 giường
TỔNG ĐẤT Y TẾ		5.541					

4.6 Đất hành chính: (không kinh doanh)

- Diện tích khu hành chính là 1.043m² để xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng hoặc trụ sở khu phố.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

+ Tầng cao: 02 - 04 tầng.

- Bảng thống kê đất hành chính toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH						
KH	Công trình	Diện tích-m ²	Tầng cao	Chiều cao tối đa	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ
CT14	Hành chính	1.043	2-4	16	40%	1,6
TỔNG ĐẤT HÀNH CHÍNH		1.043				

4.7 Đất cây xanh thể dục thể thao: (không kinh doanh)

- Diện tích đất cây xanh thể thao là 51.008m², chiếm tỉ lệ 4,05%; đạt chỉ tiêu 2m²/người. Gồm đất công viên thể thao giải trí là 17.201m²; đất công viên nội bộ, mảng xanh, cây xanh khác là 33.807m².

Ngoài ra, diện tích cây xanh không tính trong chỉ tiêu cây xanh của đồ án là cây xanh trồng từ đất hành lang bảo vệ kênh rạch diện tích 56.992m², khoảng 2,24m²/người nhằm tạo mảng xanh và cải thiện vi khí hậu toàn khu.

+ Chỉ tiêu: khoảng 2,0 m²/người.

+ Mật độ xây dựng cây xanh: ≤ 5%.

+ Mật độ xây dựng cây xanh thể thao: ≤ 25%.

- Bảng thống kê đất cây xanh toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT CÂY XANH - THỂ THAO			
KH	Hạng mục	Diện tích-m ²	Mật độ XD (%)
CX1	Mảng xanh	1.817	5%
CX2	Mảng xanh	550	5%
CX3	Công viên	4.018	5%
CX4	Công viên	4.970	5%
CX5	Mảng xanh	361	5%
CX6	Mảng xanh	1.300	5%
CX7	Mảng xanh	3.072	5%
CX8	Mảng xanh	737	5%
CX9	Mảng xanh	2.942	5%
CX10	Công viên	3.760	5%
CX11	Mảng xanh	1.686	5%
CX12	Mảng xanh	764	5%
CX13	Mảng xanh	513	5%
CX14	Mảng xanh	722	5%
CX15	Mảng xanh	496	5%
CX16	Mảng xanh	657	5%
CX17	Mảng xanh	595	5%
CX18	Mảng xanh	3.004	5%
CX19	Mảng xanh	1.843	5%
TT1	Công viên cây xanh-thể thao 1	8.251	25%
TT2	Công viên cây xanh-thể thao 2	8.950	25%
Tổng đất công viên cây xanh thể thao mặt nước		51.008	
Bổ sung đất cây xanh từ đất hành lang kênh rạch		56.992	0%
TỔNG DIỆN TÍCH CÂY XANH		108.000	
Chỉ tiêu cây xanh: 2m ² /người+2,24m ² /người=4,24m ² /người			

4.8 Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất kỹ thuật là 28.415m², chiếm tỉ lệ 2,25%; đạt chỉ tiêu 1,12m²/người, gồm:

Trạm xử lý nước thải: 2.573m².
 Trạm điện: 2.198m²
 Hành lang kỹ thuật sau nhà: 23.644m²

- Bảng thống kê đất kỹ thuật toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT						
KH	Công trình	Diện tích-m ²	Tầng cao	Chiều cao tối đa (m)	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ
1	Trạm xử lý nước thải	2573,00				
-	Trạm xử lý nước thải 1	637,00	1	4,00	90%	0,9
-	Trạm xử lý nước thải 2	658,00	1	4,00	90%	0,9
-	Trạm xử lý nước thải 3	639,00	1	4,00	90%	0,9
-	Trạm xử lý nước thải 4	639,00	1	4,00	90%	0,9
2	Trạm điện	2198,00	1			
3	Hành lang kỹ thuật	23644,00				
TỔNG ĐẤT KỸ THUẬT		28.415				

4.9 Đất giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông là 377.911m², chiếm tỉ lệ 29,97%, đạt chỉ tiêu 14,83m²/người. Gồm các tuyến đường giao thông khu vực và nội bộ, kết nối với nhau tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn phục vụ tốt cho nhu cầu lưu thông trong và ngoài khu quy hoạch.

- Bảng thống kê đất giao thông toàn khu:

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG			
STT	Thành phần	Đvt	Khối lượng
1	Diện tích lòng đường	m ²	201.032
2	Diện tích vỉa hè	m ²	159.307
3	Diện tích lối đi bộ	m ²	17.522
TỔNG CỘNG			377.911

4.10 Đất hành lang an toàn điện, đất kênh rạch và lộ giới.

- Tổng diện tích đất hành lang an toàn điện, đất kênh rạch và lộ giới là 99.498m², gồm:

- Hành lang an toàn điện : 48.017m²
 - Đất kênh rạch: 45.451m²
 - Đất lộ giới: 6.030m²

4.11 Bảng cân bằng đất đai toàn khu:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Diện tích m ²	Tỉ lệ	Chỉ tiêu m ² /người
1	ĐẤT Ở	464.083	36,80%	23,42
1.1	Đất ở thương mại	419.269		
-	Nhà liên kế	416.899		
-	Chung cư (nhà ở thương mại)	2.370		
1.2	Nhà ở tái định cư-liên kế	44.814		
2	ĐẤT Ở XÃ HỘI	92.858		16,38
3	ĐẤT CÔNG CỘNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	96.237	7,63%	3,78
-	Phòng khám đa khoa	5.541		
-	Giáo dục	80.787		3,17
-	Hành chính	1.043		
-	Thương mại dịch vụ	8.866		0,35

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Diện tích m ²	Tỉ lệ	Chỉ tiêu m ² /người
4	ĐẤT GIAO THÔNG	377.911	29,97%	14,83
5	ĐẤT KỸ THUẬT	28.415	2,25%	1,12
-	Trạm xử lý nước thải	2.573		
-	Trạm điện	2.198		
-	Hành lang kỹ thuật	23.644		
6	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC - THỂ THAO	51.008	4,05%	2,00
-	Công viên cây xanh-thể thao	17.201		
-	Công viên nội bộ-mảng xanh	33.807		
7	HÀNH LANG KÊNH RẠCH TRỒNG CÂY XANH	56.992	4,52%	2,24
8	ĐẤT KÊNH RẠCH	45.451	3,60%	1,78
9	HÀNH LANG AN TOÀN ĐIỆN	48.017	3,81%	1,88
-	Hành lang an toàn điện-cây xanh cách ly 1	36.383		
-	Hành lang an toàn điện-cây xanh cách ly 2	10.563		
-	Hành lang an toàn điện-cây xanh cách ly 3	1.071		
10	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT HỮU DỤNG	1.260.972	100,00%	49,48
11	ĐẤT LỘ GIỚI	6.030		0,24
12	TỔNG DIỆN TÍCH KHU QUY HOẠCH	1.267.002		49,72

4.12 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 theo bảng sau:

4.13 So sánh phương án quy hoạch được duyệt năm 2011 và phương án điều chỉnh 2018 :

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt 2011				Điều chỉnh quy hoạch				Chênh lệch	Lý do tăng giảm
		Diện tích m ²	Tỷ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Diện tích m ²	Tỷ lệ	Chỉ tiêu m ² /người	Diện tích m ²	Tỷ lệ		
1	ĐẤT Ở	500.394	39,49%	27,80	464.083	36,80%	23,42	-36.311	Tổng đất ở tăng là do tăng đất nhà ở xã hội.		
1.1	Đất ở thương mại	431.767			419.269			-12.498	Giảm chung cư thương mại chuyển sang chung cư xã hội.		
-	Đất các khu ở xây dựng nhà cho mục đích kinh doanh	393.105			416.899			23.794	Tăng loại hình nhà ở liên kế, giảm loại hình nhà ở chung cư thương mại để phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân.		
-	Chung cư	38.662			2.370			-36.292	Chỉ giảm chung cư thương mại, tăng diện tích chung cư nhà ở xã hội. Nhưng tổng loại hình nhà ở chung cư tăng.		
1.2	Nhà ở tái định cư	46.303			44.814			-1.489	-QH 2011: diện tích loại hình chung cư là 38.662m ² . -ĐCQH 2018: diện tích loại hình chung cư là 95.228m ² . Vị trí và ranh giới của khu tái định cư không thay đổi, tuy nhiên, cần bố trí diện tích, kích thước các lô đất tái định cư cho phù hợp với quy định hiện hành và nhu cầu thực tế của người dân. Do đó, giảm 1.489m ² đất ở tái định cư, tuy nhiên phần đất giảm này chuyển qua tăng phân đất giao thông, đất hành lang kỹ thuật sau các dãy nhà trong khu tái định cư. Khi giảm 1.489m ² đất ở tái định cư, nêu dự án triển khai, bố trí suất TĐC không đủ, chủ đầu tư cam kết sẽ có		

4.13 So sánh phương án quy hoạch được duyệt năm 2011 và phương án điều chỉnh 2018 :

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA ĐỒ CH. 2018 VÀ QUY HOẠCH 2011

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt 2011		Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch	Lý do tăng giảm
		Dân số	18.000 người	Dân số	25.15 người		
2	ĐẤT Ở XÃ HỘI	22.324		92.858		70.534	Tránh từ đất công cộng 70.731m ² và đất ở là 13.987m ² . Diện tích còn lại bỏ sung vào diện tích hành lang kỹ thuật sau nhà.
3	ĐẤT CÔNG CỘNG	166.968	13,18%	96.237	7,63%	-70.731	Lý do giảm đất công cộng 70.731m ² là do bỏ trường ĐH tư thực 83.016m ² , do CĐT không có nhu cầu trường ĐH tư thực, phần diện tích giảm này chuyển sang đất nhà ở xã hội.
3.1	Y tế	6.062		5.541	0,44%	-521	Giảm 521m ² chuyển sang đất trụ sở hành chính 1.043m ²
3.2	Giáo dục	143.113		80.787	6,41%	-62.326	Do bỏ trường đại học tư thực tăng giáo dục các trường phổ thông. Phần giảm này chuyển sang nhà ở xã hội
-	Trường Đại học tư thực	83.016		0		-83.016	Chuyển qua nhà ở xã hội tăng
-	Các trường mầm non, phổ thông	60.097		80.787		20.690	
3.3	Cơ quan (hành chính)	0		1.043	0,08%	1.043	
3.4	Thương mại dịch vụ (siêu thị)	17.793		8.866	0,70%	-8.927	Giảm chuyển sang đất trường mầm non.
4	ĐẤT GIAO THÔNG	350.682	27,68%	377.911	29,97%	27.229	Tăng để đảm bảo quy định hiện hành
5	ĐẤT KỸ THUẬT	8.000	0,63%	28.415	2,2%	20.415	Tăng để đảm bảo quy định hiện hành
5.1	Trạm xử lý nước thải	8.000		2.573		-5.427	Chuyển sang đất trạm điện và hành lang kỹ thuật.
5.2	Trạm điện	0		2.198		2.198	

BẢNG TỔNG HỢP QUY ĐỊNH VỀ XÂY DỰNG TỪNG LỚP PHÒNG

Kí hiệu	Loại nhà ở	Số lô/ số căn	Diện tích trung bình/lô	Tổng diện tích-m ²	Tầng cao tầng	Chiều cao tối đa-m	MĐXD Brut-to	Hệ số SDD tối đa
CT15	Phòng khám đa khoa 1			3.009	2-5	20	40,0%	2,0
CT16	Phòng khám đa khoa 2			2.532	2-5	20	40,0%	2,0

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Với tính chất chính của khu quy hoạch là nhà ở thương mại, dịch vụ mang tính chất kiểu mẫu và hiện đại nên chọn giải pháp ngầm hóa 100% toàn bộ hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

5.1 Về quy hoạch hệ thống san nền:

Dựa vào địa hình tự nhiên và cao độ đường hiện hữu tiếp giáp là đường Nguyễn Thị Minh Khai đã hoàn thiện để thiết kế cao độ không chế toàn bộ khu đất. Theo đó, cao độ không chế thấp nhất là 3,0m, cao độ cao nhất là 4.0m. Độ dốc san nền trung bình từ 0,15% → 0,20%.

Tận dụng địa hình tự nhiên là kênh rạch để chọn phương án thiết kế phân cấp mặt dốc cục bộ hướng về các tuyến kênh. Theo đó, toàn bộ khu đất được phân thành 12 vùng thiết kế san nền và 12 lưu vực thoát nước chính.

Cao độ tiếp giáp với đường Nguyễn Thị Minh Khai được thiết kế khớp nối dọc tuyến với cùng cao độ. Cao độ san nền thấp nhất là +3,0m. Cao độ san nền cao nhất là +4,5m.

- Khối lượng đất đào là $-63,7m^3$, khối lượng đất đắp là $+2.710.010,6m^3$.
Chọn hệ số đầm nén $k=1,22$.

5.2 Về quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận:

Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống BTCT ngầm, hố ga, sau đó thoát ra kênh rạch và đổ ra sông.

Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thoát nước mưa của Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

Mạng lưới thoát nước của Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được chia ra làm 23 lưu vực thoát nước, tương ứng với 23 cửa xả nước mưa ra kênh rạch.

Hướng thoát nước mưa chính của toàn khu là hướng từ phía Đông Nam sang Tây Bắc rồi thoát ra rạch Ông Tiếp và ra sông Đồng Nai.

Công thoát nước mưa sử dụng công bê tông cốt thép đường kính D500, D600, D800, D1000, D 2000. Đối với công thoát nước mưa bằng đường sử dụng công H-30 chịu tải trọng cao.

Công thoát nước mưa được bố trí một bên đường, phía còn lại bố trí hố gom, nối với hố ga chính bằng công D500. Riêng tuyến đường trục chính D7 do có bề rộng lòng đường lớn nên bố trí công thoát nước mưa ở hai bên đường.

Thiết kế kênh chuyển dòng thoát nước nằm dọc theo đường D32, D42, D58, D54, D66 để thay thế cho các kênh rạch trong ranh bị lấp và đảm bảo lượng nước cấp cho các khu vực đồng ruộng xung quanh.

Khoảng cách trung bình giữa các hố ga là 20 - 30m. Bố trí hố ga tại các vị trí đối hướng và tại các vị trí đầu nối. Hố ga được xây dựng bằng BTCT có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa đều phải có song chắn rác. Cần tiến hành nạo vét hố ga thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt.

4.13 So sánh phương án quy hoạch được duyệt năm 2011 và phương án điều chỉnh 2018 :

BẢNG SO SÁNH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA ĐỢC 2018 VÀ QUY HOẠCH 2011

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt 2011		Điều chỉnh quy hoạch		Chênh lệch	Lý do tăng giảm
		Dân số	Diện tích	Dân số	Diện tích		
5.3	Hành lang kỹ thuật	0		23.644		23.644	
6	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC - THỂ THAO	188.679	14,89%	51.008	4,05%		Cây xanh TDTT giảm 137.671m ² nhưng đảm bảo chỉ tiêu, diện tích giảm chuyển qua tăng diện tích đất Kênh rạch, HLAT điện 98.182m ² và đất giao thông tăng 27.229m ² , đất hành lang kỹ thuật tăng 20.415m ² . (Vây tổng giảm là 137.202m ² , tổng tăng 98.182+27.229+20.415 = 145.826m ²).
6.1	Công viên cây xanh-thể thao Đất trung tâm dịch vụ giải trí	76.036		17.201		-58.835	Giảm 58.835m ² để chuyển sang đất hành lang an toàn điện, đất hạ tầng, giao thông, tăng lên (11.365+20.415+27.229 = 59.009m ²)
6.2	Mảng xanh-cây xanh khác	112.643		33.807		-78.836	Sau khi tính toán đảm bảo quy định 2m ² /người, giảm 78.836m ² chuyển sang tăng đất kênh rạch và đất hành lang kênh rạch (29.825+ 56.992 = 86.817m ²) để đảm bảo quy định.
7	ĐẤT KÊNH RẠCH, HLATKR, HLATĐ	52.278		150.460		98.182	Tăng để đảm bảo quy định hiện hành
7.1	Hành lang an toàn điện	36.652	2,89%	48.017	3,81%	11.365	
7.2	Đất kênh rạch	15.626	1,23%	45.451	3,60%	1,78	
7.3	Hành lang kênh rạch	0		56.992	4,52%	56.992	
8	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT HỮU DỤNG	1.267.002	100,00%	1.260.972	100,00%	-6.030	Lý do: hiện nay phải trừ lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai theo quy định
9	ĐẤT LỘ GIỚI	0	0,00%	6.030		6.030	
10	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT QUY HOẠCH	1.267.002		1.267.002		0	

cháy D150, các vị trí đặt trụ PCCC phải thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân.

Trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m.

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

a. Quy định chung:

Trên các trục đường của khu vực lập dự án được trang bị các vạch sơn báo giảm tốc cũng như sơn đường, biển báo hạn chế tốc độ trong các khu vực đông dân cư. Tại các góc ngã ba, ngã tư đều được thiết kế vạt góc để đảm bảo tầm nhìn của người dân khi điều khiển phương tiện giao thông.

Tất cả các tuyến đường được bố trí cây xanh dọc hai bên đường nhằm tạo cảnh quan và bóng mát. Hệ thống chiếu sáng được bố trí ở một bên đường để chiếu sáng giao thông, đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông ban đêm. Hệ thống giao thông được thiết kế đảm bảo PCCC.

b. Giao thông đối ngoại:

Khu vực lập dự án có 03 tuyến giao thông đối ngoại chính: Giao thông đối ngoại chính là đường Nguyễn Thị Minh Khai lộ giới 39m. Trục chính D7 là trục dọc chính xuyên suốt khu quy hoạch nối với đường Nguyễn Thị Minh Khai. Hai trục ngang chính là đường song hành D32, D58. Các trục chính dọc và trục chính ngang đều là đường liên khu vực kết nối khu quy hoạch với khu vực xung quanh. Đường cấp khu vực, vận tốc 40km/h là trục giao thông quan trọng kết nối trực tiếp khu vực quy hoạch với khu vực xung quanh:

Trục đường chính D7 lộ giới 30m. Mặt cắt 2-2= 7m+16m+7m=30m.

Trục đường nhánh D32, D58 lộ giới 21m. Mặt cắt 3-3= 6m+9m+6m=21m.

c. Giao thông đối nội:

Hệ thống giao thông đối nội của khu vực quy hoạch được thiết kế hoàn chỉnh, kết nối với nhau một cách liên hoàn, tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa và đồng thời góp phần tạo mỹ quan đô thị. Đường nội bộ, vận tốc 30km/h. Các tuyến đường giao thông nội bộ có lộ giới 13m, các tuyến giao thông này đảm bảo lưu thông cũng như tiếp cận đến từng công trình trong khu đất và các khu vực xung quanh. Cụ thể:

Các trục đường nội bộ lộ giới 13m. Mặt cắt 4-4= 3m+7m+3m=13m.

d. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Đường tải trọng trục thiết kế ≥ 100 KN.
- Độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc dọc từ 0% - 2%.
- Bán kính cong tại các ngã 3, ngã 4 được thiết kế với $R \geq 8m-12m$.
- Kết cấu đường: mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch tự chèn.
- Hàng lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành cho từng tuyến.

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.

Tổng lưu lượng thoát nước mưa toàn khu là 43.990,24l/s.

Theo báo cáo thẩm tra ngày 11/07/2018 của Trung tâm ứng phó Thiên tai và Biến đổi khí hậu về hệ thống kênh rạch trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương thì đã đảm bảo thoát nước cho dự án và cả cho khu vực lân cận. Báo cáo này đã được Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thông nhất tải văn bản số 1413/SNN-XDCT ngày 24/07/2018. Các tính toán chi tiết được thể hiện trong báo cáo thẩm tra của Trung tâm ứng phó Thiên tai và Biến đổi khí hậu đính kèm đồ án này.

5.3 Về quy hoạch hệ thống cấp nước - Phòng cháy chữa cháy:

Nguồn nước cấp

- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngđ
- Tổng nhu cầu dùng nước: 8.046,1 m³/ngày đêm..
- Nguồn cấp : Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được đầu nối với đường ống cấp nước thủy cục trên đường Nguyễn Thị Minh Khai dẫn nước sạch từ nhà máy nước Dĩ An về.

- Vị trí đầu nối hệ thống cấp nước của khu vực quy hoạch với hệ thống cấp nước bên ngoài bố trí van khóa và đồng hồ tổng D200 (vị trí giao lộ giữa đường D11 và đường Nguyễn Thị Minh Khai).

Giải pháp cấp nước

Đáp ứng 100% nhu cầu về cấp nước sinh hoạt, nước tưới cây và chữa cháy cho Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương. Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục, đáp ứng đủ lưu lượng, đúng áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

Hệ thống đường ống

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

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

Tuyến ống cấp nước chính của khu vực quy hoạch có đường kính D200, nằm trên các tuyến đường D7, các tuyến ống này kết hợp với nhau tạo thành vòng chính. Bố trí các tuyến ống D100, D150 kết hợp với ống chính D200 tạo thành các vòng cấp nước đảm bảo áp lực, lưu lượng cấp nước toàn khu.

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

Phòng cháy chữa cháy

Hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt, được bố trí theo hệ thống cấp nước, Nước phục vụ cho PCCC: đảm bảo lượng nước chữa cháy cho khu vực với 2 đám cháy (qcc =20 lít/s cho một đám cháy). Dựa vào mạng cấp nước bố trí các trụ chữa cháy tại những nơi thiết yếu và thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy, khoảng cách 120m/trụ. Tổng cộng 88 trụ chữa

BẢNG TỔNG HỢP GIAO THÔNG

Kí hiệu Mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang-m			Lộ giới đường	Chỉ giới đường	Khoảng lùi xây dựng-m		Nhà liên kế
			Via hè	Lòng đường	Via hè			Chung cư HH, Chung cư NXH-CC	CTCC	
MC4-4	Đường D29	361,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D30	153,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D31	361,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0
MC3-3, 5-5, 7-7	Đường D32	907,0	6,0	9,0	6,0	21,0	10,5	-	-	0
MC4-4	Đường D33	141,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D34	247,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D35	440,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	4,0	-
MC4-4, 6-6	Đường D36	590,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0
MC4-4	Đường D37	487,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D38	123,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	4,0	0
MC4-4	Đường D39	304,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0
MC4-4	Đường D40	134,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC5-5	Đường D42	417,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	-	0
MC9A-9A	Đường D44	94,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D46	138,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D48	85,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D50	492,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D52	273,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D54	286,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D56	109,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC3-3, 9-9	Đường D58	785,0	6,0	9,0	6,0	21,0	10,5	6,0	-	0
MC4-4	Đường D60	79,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	-	-
MC4-4	Đường D62	362,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	6,0	0
MC4-4	Đường D64	548,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	6,0	4,0	0
MC4-4	Đường D66	300,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	6,0	-
MC4-4	Đường D68	185,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0
MC4-4	Đường D70	356,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	4,0	0
MC4-4	Đường D72	127,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0

e. Bảng thống kê đường:

Kí hiệu Mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang-m				Lộ giới đường	Chỉ giới đường	Khoảng lùi xây dựng-m		Nhà liên kế
			Via hè		Via hè				Chung cư HH, Chung cư NXH-CC	CTCC	
			Long đường	Via hè	Via hè	Via hè					
MC1-1	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	373,0	10,0	19,0	10,0	39,0	19,5	-	6,0	0	
MC4-4	Đường D1	2.065,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	6,0	4,0	0	
MC4-4	Đường D2	149,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D3	695,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D4	123,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D5	2.000,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	4,0	0	
MC4-4	Đường D6	286,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC2-2	Đường D7	2.074,0	7,0	16,0	7,0	30,0	15,0	6,0	6,0	3	
MC4-4	Đường D8	351,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D9	887,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	4,0	-	0	
MC4-4	Đường D10	861,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	6,0	4,0	0	
MC4-4	Đường D11	2.070,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	4,0	0	
MC4-4	Đường D12	262,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D13	707,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D14	170,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	4,0	0	
MC4-4	Đường D15	201,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0	
MC4-4	Đường D16	140,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	4,0	0	
MC4-4	Đường D17	141,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0	
MC4-4	Đường D18	551,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D19	324,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D20	356,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D21	237,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D22	243,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D23	237,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D24	192,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D25	240,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D26	699,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	6,0	0	
MC4-4	Đường D27	237,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	
MC4-4	Đường D28	153,0	3,0	7,0	3,0	13,0	6,5	-	-	0	

và dự án đường dây 220KV do ban QLDA các công trình điện Miền Nam làm chủ đầu tư. Do đó, diện tích đất hành lang an toàn điện là 48.017m², tăng 11.365m² so với phương án năm 2011.

b. Đất hành lang quy hoạch lộ giới:

- Trong đồ án QH2011 chưa bố trí đất lộ giới tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai đoạn tiếp giáp phía Đông Nam dự án, trong đồ án ĐCQH2018 đã bố trí hành lang lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai theo đúng lộ giới quy định trong quy hoạch phân khu 1/2000 phường Tân Bình, và diện tích đất nằm trong hành lang là 6.030m².

5.7 Về quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Hệ thống điện trung thế và hệ thống điện hạ thế đi ngầm.

- Bố trí hành lang an toàn điện cho đường dây điện trung thế đi ngang khu quy hoạch.

- Nguồn cấp: nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được dẫn từ 4 điểm đầu nối từ đường dây trung thế 22KV đi ngang qua dự án thông qua các trạm biến áp 22/0.4KV.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 7 khu vực cấp điện tương ứng với 8 phân khu của dự án. Bố trí 38 trạm biến áp, các trạm biến áp này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Tổng công suất cấp điện theo nhu cầu là 21.994,2 kVA. Tổng công suất cấp điện theo thiết kế của 38 trạm biến áp là 27.490kVA.

- Các trạm hạ áp chính cấp điện cho Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được sử dụng là các máy biến áp hợp bộ 22/0,4kV hoặc trạm giàn. Vị trí đặt trạm: trạm được đặt tại khu cây xanh, khu dịch vụ và khu chung cư xã hội.

- Thiết kế bố trí 38 trạm biến áp cho toàn khu. Trong đó sử dụng các máy biến áp công suất ≤ 400 kVA, gồm 107 máy 400 kVA 22/0,4kV; 32 máy 320 kVA 22/0,4kV; 5 máy 250 kVA 22/0,4kV; 4 máy 160 kVA 22/0,4kV; 2 máy 100 kVA 22/0,4kV; 4 máy 75kVA 22/0,4kV; 3 máy 50kVA 22/0,4kV;

- Lưới điện hạ thế phân phối cho khu quy hoạch bố trí theo dạng hình tia.

- Hệ thống điện hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp Cu/DSTA /XLPE/PVC (4x50mm²- 4x120mm²) để đi đến các tủ điện phân phối cấp cho khu quy hoạch, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây.

5.8 Về quy hoạch hệ thống chiếu sáng:

- Toàn bộ khu vực quy hoạch sử dụng đèn chiếu sáng giao thông bóng Led, pin năng lượng mặt trời.

Đối với đường trục chính D7 do bề rộng đường lớn nên bố trí hệ thống chiếu sáng hai bên đường. Các tuyến đường còn lại, hệ thống chiếu sáng được bố trí một bên đường.

Trụ đèn chiếu sáng giao thông sử dụng trụ sắt tráng kẽm STK, cao 8m, cần đèn đơn.

Cần đèn làm bằng ống sắt tráng kẽm Ø60, dài 3m, tầm với 1,7m, bán kính uốn cong R700, góc nghiêng so với mặt phẳng ngang là 15°.

5.5 Về quy hoạch hệ thống kênh rạch và hành lang kênh rạch:

a. Đất quy hoạch kênh rạch:

So với diện tích trong đồ án quy hoạch năm 2011 là 15.626m² thì phương án quy hoạch kênh rạch trong đồ án điều chỉnh với tổng diện tích là 45.451m², tăng 29.825m², có khả năng thoát nước tốt hơn đảm bảo thoát nước cho khu vực. Được bố trí cụ thể như sau:

- Trong đồ án có hai tuyến kênh rạch hiện hữu được nâng cấp, nắn tuyến mở rộng có chiều rộng là 15m và được bố trí hành lang kênh rạch hai bên, mỗi bên 10m (tuyến cấp đường D58, D32, D42).

- Các tuyến rạch Ông Tiếp hiện hữu chủ đầu tư nạo vét, làm kè bảo vệ và bố trí hành lang kênh rạch là 10m.

- Tuyến kênh đầu tư mới tiếp giáp phía Nam và Tây Nam có tổng chiều dài 2000m do chủ đầu tư tự mở mới thuộc phần đất thuộc ranh dự án phục vụ thoát nước cho khu vực xung quanh dự án. Chiều rộng kênh từ 8-10m. Có xây dựng kè và hành lang bảo vệ 5m.

- Các tuyến băng ngang kênh rạch phải làm cầu không làm cống, bản vẽ đồ án điều chỉnh thể hiện một số mặt cắt cầu băng qua các tuyến kênh rạch chính.

Theo báo cáo thẩm tra ngày 11/07/2018 của trung tâm ứng phó Thiên tai và Biến đổi khí hậu về hệ thống kênh rạch trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Thương mại Dịch vụ Đông Bình Dương thì việc nắn tuyến và các mặt cắt của hệ thống kênh rạch trong đồ án điều chỉnh năm 2018 đảm bảo thoát nước cho dự án và cho cả khu vực lân cận. Báo cáo này đã được Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bình Dương thống nhất tải Văn bản số 1413/SNN-XDCT ngày 24/07/2018.

b. Đất quy hoạch hành lang kênh rạch:

Hành lang kênh rạch được xác định theo Quyết định 102/2003/QĐ-UB của UBND tỉnh Bình Dương ngày 14/03/2003 về việc ban hành bảng quy định (tạm thời) hành lang bảo vệ các kênh, rạch thoát nước (không có lưu công thủy) và hành lang bảo vệ các công trình tưới trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Văn bản số 2612/UBND-KTN của UBND tỉnh Bình Dương ngày 05/09/2013 về việc thể hiện hành lang bảo vệ sông suối trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Theo đó hành lang an toàn kênh rạch đối với những tuyến kênh hiện hữu cải tạo nâng cấp là 10m; đối với những kênh đào mới trong ranh đất dự án là 05 m.

Trong đồ án Quy hoạch duyệt 2011 không bố trí hành lang kênh rạch. Tuy nhiên, để đảm bảo hành lang kênh rạch theo quy định, đồ án điều chỉnh lần này bố trí diện tích đất quy hoạch hành lang kênh rạch là 56.992m², chiếm tỷ lệ 4,52%, đạt chỉ tiêu 2,24m²/người. Phần đất này được trồng cây xanh và được bổ sung vào chỉ tiêu đất cây xanh trong khu ở.

5.6 Về quy hoạch hệ thống hành lang điện và hành lang lộ giới:

a. Đất hành lang an toàn điện:

- Diện tích đất hành lang an toàn điện năm 2011 có tuyến đường điện đi qua dự án với diện tích đất hành lang an toàn điện là 36.652m².

- Theo phương đồ điều chỉnh hiện nay, cập nhật thêm 02 dự án điện: Dự án đường dây điện 110KV do Ban QLDA lưới điện Miền Nam làm chủ đầu tư

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

Đối với một số tuyến đường có độ dốc dọc nhỏ, cống thoát nước thải thiết kế độ dốc bằng độ dốc tối thiểu là 1/D để hạn chế chiều sâu chôn cống và tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thi công, cũng như bảo trì và sửa chữa khi xảy ra sự cố, chọn độ dốc đặt cống thoát nước thải bằng độ dốc tối thiểu là 1/D. Đối với cống D300 chọn độ dốc là 0.33%, đối với cống D400 chọn độ dốc là 0.25%, đối với cống D500 chọn độ dốc là 0.2%, đối với cống D600 chọn độ dốc là 0.17%

Cống thoát nước thải thu nước thải nhà dân được bố trí ở hành lang kỹ giữa 2 dãy nhà, khoảng cách trung bình giữa 2 hố ga là từ 20m.

Hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép.

Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải để đảm bảo nước thải lưu thông tốt.

b. Quy hoạch hệ thống thu gom chất thải rắn và môi trường đô thị:

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà quy hoạch là: 25,48 tấn/ngày.
- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.
- Hình thức thu gom: Người dân, đơn vị vận hành quản lý tòa nhà, các công trình công cộng ký hợp đồng với công ty Dịch vụ Môi trường đô thị thu gom rác hàng ngày. Việc thu gom rác được thực hiện hàng ngày từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: nhà liên kế, nhà chung cư, công viên, đường phố. Rác thải sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về trạm xử lý rác thải tập trung của thị xã.

- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các hộ dân cư đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

- Không được thường xuyên xả khói, khí thải gây khó chịu cho cư dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh. Ống thoát hơi có đường kính tối thiểu 160 mm, vị trí miệng ống thoát hơi phải đặt phía sau nhà, cách vị trí cao nhất của mái nhà tối thiểu 1,0 m.

5.11 Về đánh giá môi trường chiến lược:

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

a. Trong quá trình xây dựng:

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

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

Đèn chiếu sáng giao thông lắp đặt mới sử dụng đèn Led công suất 60W, ánh sáng màu trắng. Toàn bộ hệ thống đèn được lắp đặt bộ điều khiển bật, tắt tự động theo thời gian.

Đối với hệ thống chiếu sáng khu vực cây xanh sử dụng các bóng đèn tròn cảnh quan, loại trụ 4 bóng 220V-80W để kết hợp giữa chiếu sáng và tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

5.9 Về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Toàn khu vực quy hoạch dự kiến sẽ đấu nối với tuyến cáp thông tin hiện hữu nằm trên đường Nguyễn Thị Minh Khai. Từng hạng mục cụ thể sẽ được cung cấp tín hiệu từ hệ thống cáp đi ngầm, được chôn trong mương cáp dọc các tuyến đường trong khu vực quy hoạch đưa tín hiệu đến các tủ cáp nhánh-ODF. Để đảm bảo cho hệ thống điện thoại và đường truyền internet tốc độ cao ADSL, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu do chủ đầu tư và các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thị xã Dĩ An hợp tác đầu tư.

Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 7 vùng cáp thông tin liên lạc. Bố trí 17 tủ cáp chính, các tủ cáp chính này được đặt tại các vị trí đất công viên, cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Chỉ tiêu điện thoại cố định: 01 đôi/căn hộ cho các loại điện thoại; internet, cáp quang, truyền hình. Tổng nhu cầu thuê bao là 6.925 đôi/ loại (điện thoại, internet, cáp quang, truyền hình) chia thành 8 vùng cáp với 16 tủ cáp chính với tổng dung lượng của các tủ cáp là 8.000 đôi/loại.

Toàn bộ công trình được cấp tín hiệu từ các trạm thông tin. Hệ thống cáp thông tin được đi ngầm trong mương cáp thông tin.

5.10 Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, rác thải – vệ sinh môi trường:

a. Hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: 6.400,7m³/ngày đêm.
- Hệ thống nước thải của khu quy hoạch được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được phân ra thành 4 lưu vực chính dẫn về 4 trạm xử lý nước thải.

- Nước thải trước khi thoát vào hệ thống cống thu gom của khu quy hoạch phải được xử lý bằng bể tự hoại đúng quy cách. Sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước thải để đưa về trạm thu gom và xử lý nước thải tập trung xử lý đạt chuẩn loại A trước khi xả vào kênh mương thoát nước.

- Nguồn tiếp nhận:

+ Khi hệ thống thoát nước thải chung của thị xã Dĩ An được đầu tư tới khu vực dự án trên đường Nguyễn Thị Minh Khai thì hệ thống thoát nước thải cho khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được đấu nối trực tiếp với hệ thống thoát nước thải của thị xã qua hệ thống bơm và dẫn về nhà máy xử lý nước thải thị xã Dĩ An để xử lý.

+ Trong giai đoạn hệ thống xử lý nước thải chung của thị xã chưa được đầu tư đến dự án, nước thải của Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương sẽ được thu gom được dẫn về 4 trạm thu gom và xử lý nước thải nằm trong khu vực quy hoạch. Sau khi xử lý đạt loại A theo TCVN 6984-2001, nước thải được xả ra kênh rạch xung quanh khu vực quy hoạch. Nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường và an toàn cho sản xuất nông nghiệp.

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

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

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

b. Trong quá trình hoạt động:

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

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

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

c. Các biện pháp phòng cháy chữa cháy

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

Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, chủ đầu tư cũng sẽ phối hợp với công an PCCC để tiến hành thỏa thuận , lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt theo báo cáo và biên bản thỏa thuận của Công an PCCC.

6. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:

6.1 Thành phần bản vẽ:

1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất TL 1/2.000 - 1/5.000
2. Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật TL 1/500
3. Bản đồ QH tổng mặt bằng sử dụng đất TL 1/500
4. Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan TL 1/500
5. Bản đồ QH chia lô TL 1/500

- Giải pháp thiết kế:

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

Nước thải của các hộ dân, công trình công cộng, thương mại, hành chính được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong từng công trình trước khi thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương.

Hệ thống thoát nước thải của khu vực quy hoạch được phân ra thành 4 lưu vực chính dẫn về 4 trạm xử lý nước thải:

Lưu vực 1: được giới hạn bởi các tuyến đường D44, D32, D5 và ranh giới quy hoạch. Nước thải của lưu vực này sau khi thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải số 1 công suất 1480 m³/ngày đêm nằm tại vị trí giao nhau của đường D11 và đường D56, nước thải sau xử lý được xả ra kênh rạch giáp ranh phía bắc khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính của cống thoát nước thải lưu vực này là hướng từ phía nam sang phía bắc. Tuyến cống chính thoát nước thải của lưu vực 1 có đường kính D500 nằm trên đường D11 và đường D56.

+ Lưu vực 2: được giới hạn bởi các tuyến đường D32, D5 và ranh giới quy hoạch. Nước thải của lưu vực này sau khi thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải số 2 công suất 2,535 m³/ngày đêm nằm trên đường D1, nước thải sau xử lý được xả ra kênh rạch giáp ranh phía nam khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính của cống thoát nước thải lưu vực này là hướng từ phía bắc sang phía nam. Tuyến cống chính thoát nước thải của lưu vực 2 có đường kính D500-D600 từ đường D1 về trạm xử lý nước thải số 2.

+ Lưu vực 3: được giới hạn bởi các tuyến đường D42, D5 và ranh giới quy hoạch. Nước thải của lưu vực này sau khi thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải số 3 công suất 1,353 m³/ngày đêm nằm trên đường D1, nước thải sau xử lý được xả ra kênh rạch giáp ranh phía nam khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính của cống thoát nước thải lưu vực này là hướng từ phía bắc sang phía nam. Tuyến cống chính thoát nước thải của lưu vực 3 có đường kính D400-D500 nằm trên đường D10.

+ Lưu vực 4: được giới hạn bởi các tuyến đường D5, D13, D26, D42, D44 và ranh giới quy hoạch. Nước thải của lưu vực này sau khi thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải số 4 công suất 2.313 m³/ngày đêm nằm trên đường D15, nước thải sau xử lý được xả ra kênh rạch giáp ranh phía bắc khu vực quy hoạch. Hướng dốc chính của cống thoát nước thải lưu vực này là hướng từ phía nam sang phía bắc. Tuyến cống chính thoát nước thải của lưu vực 4 có đường kính D600 nằm trên đường D15.

Hướng dốc chính thoát nước thải Khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương bám sát theo hướng dốc thiết kế san nền để hạn chế chiều sâu chôn cống.

Cống thoát nước thải của toàn dự án sử dụng cống tròn HDPE có đường kính D300, D400, D500, D600. Đối với các đoạn cống bằng đường sử dụng cống chịu tải trọng cao H-30 để hạn chế tác động của xe cộ lưu thông bên trên. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè và hành lang kỹ thuật giữa 2 dãy nhà là 0.5m. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0.7m để hạn chế tác động của xe cộ lưu thông bên trên.

- | | |
|--|----------|
| 6. Bản đồ QH hệ thống giao thông, CGDD, CGXD | TL 1/500 |
| 7. Bản đồ QH san nền | TL 1/500 |
| 8. Bản đồ QH hệ thống thoát nước mưa | TL 1/500 |
| 9. Bản đồ QH hệ thống cấp nước | TL 1/500 |
| 10. Bản đồ QH hệ thống thoát nước thải | TL 1/500 |
| 11. Bản đồ QH hệ thống cấp điện | TL 1/500 |
| 12. Bản đồ QH hệ thống chiếu sáng | TL 1/500 |
| 13. Bản đồ QH hệ thống thông tin | TL 1/500 |
| 14. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống | TL 1/500 |
| 15. Bản đồ thiết kế đô thị | TL 1/500 |
| 15. Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược | TL 1/500 |

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

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

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

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

6.6 Địa CD lưu trữ toàn bộ thành phần hồ sơ.

Điều 2. Công ty TNHH phát triển đô thị Đông Bình Dương là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Tổng giám đốc Công ty TNHH phát triển đô thị Đông Bình Dương, thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Tân Bình chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;

- Lưu: VT.



KT. CHỦ TỊCH

HỒ CHỦ TỊCH

Trần Văn Tân