

Số: 3735/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 05 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Becons 2 tại phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

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

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định tổng mặt bằng một số nội dung về quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040;

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

Căn cứ Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thị xã Dĩ An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hòa;

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

phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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

Căn cứ Công văn số 1069/QĐ-UBND, ngày 12/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

Căn cứ Thông báo số 531/TB-UBND của UBND thành phố Dĩ An ngày 12/7/2023 thông báo kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó Chủ tịch UBND – Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố tại cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

Căn cứ Văn bản số 3224/SXD-QHKT ngày 15/8/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc hướng dẫn việc lấy ý kiến đối với các đồ án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 2928/SXD-QHKT ngày 14/8/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 3088/SGTVT-QLGT ngày 29/8/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến về sự phù hợp của hồ sơ đánh giá tác động giao thông của dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 với quy mô dự án theo chủ trương đầu tư được duyệt.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons tại Tờ trình số 05/2023/TTr-ĐBCONS ngày 26/7/2023 và báo cáo của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1292/TTr.QLĐT ngày 29/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 tại phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2.

Tên cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

Tên đơn vị thiết kế quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons.

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

Đồ án quy hoạch dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 được triển khai tại khu đất có diện tích đất hiện trạng là 5.819,1 m², thuộc phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường Thống Nhất;

- Phía Đông giáp dự án Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây giáp đường Tổ 12 – Khu phố Tân Hoà.

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

a) Tính chất đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2, tại phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An có tính chất là khu nhà ở cao tầng với chức năng chính là khu ở căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ công cộng. Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây dựng khu nhà ở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b) Dự báo quy mô dân số:

Tổng quy mô dân số tính toán của toàn dự án khoảng 1.200 người.

- Căn cứ Công văn số 1164/SXD-QHKT ngày 09/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số và quy mô diện tích sàn căn hộ trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp;

- Căn cứ Công văn số 1539/UBND-KT ngày 15/4/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số, chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư;

Tại Mục II, Điều 3 Công văn số 1539/UBND-KT nêu rõ: *“Trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khi tổ chức lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng nghiên cứu áp dụng chỉ tiêu bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng”.*

Theo tính toán của đồ án, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ của dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 là 29.997,8 m², tương ứng khoảng 590 căn hộ ở. Quy mô dân số của khu đất lập quy hoạch dự kiến khoảng 1.200 người (với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người: 25m²/người).

Như vậy, Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 quy hoạch với quy mô dân số khoảng 1.200 người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Đông Hoà được phê duyệt tại Quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

3.1. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 46,87 %, trong đó: MĐXD khối đế (3 tầng) là 46,87%; MĐXD khối thấp (25 tầng) là 40,57%.

3.2. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng 11,30 lần.

3.3. Tầng cao:

Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 28 tầng (chưa bao gồm tum thang) và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Cơ cấu sử dụng đất gồm có những loại đất như sau:

4.1. Đất ở

a) Giải pháp kiến trúc:

- Đồ án quy hoạch hướng tới hình thành một khu nhà ở hiện đại, tiện nghi và phù hợp với tình hình phát triển chung của thành phố Dĩ An, sử dụng hiệu quả đất đô thị vào công tác tạo lập quỹ nhà ở của tỉnh Bình Dương, góp phần ổn định xã hội về nhà ở.

- Khu đất có 370,5m² diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ đường Thống Nhất (lộ giới 32m) và đường Tổ 12 (lộ giới 13m); Diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu của dự án là 5.448,6 m².

- Khối chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ L dài theo ranh đất và có 2 đơn nguyên, mỗi đơn nguyên bố trí một cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm có liên thông với nhau. Giải pháp không gian tạo cho công trình hình thức hiện đại và mang tính điển hình cao. Giải pháp lấy gió và thông thoáng tự nhiên qua 4 mặt bên ngoài, tầm nhìn chính từ các căn hộ được mở về mọi hướng.

- Công trình chung cư với các tiện nghi về căn hộ ở và thương mại dịch vụ công cộng được bố trí đầy đủ các tiện ích kèm theo gồm các khu dịch vụ cộng đồng, khu vực sinh hoạt cộng đồng bố trí tầng 9, nhà trẻ bố trí tại tầng 1, 2 và bãi đậu xe bố trí tại 02 tầng hầm đã được tính toán theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Tầng hầm (2 tầng): Bố trí để xe và các phòng kỹ thuật của tòa nhà. Ranh hầm trùng với ranh đất và chỉ giới đường đỏ.

- Khối đế (03 tầng):

+ Tầng 1: Bố trí nhà trẻ; khu thương mại dịch vụ công cộng; các sảnh chờ tiếp đón; hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật, phụ trợ như WC,...

+ Tầng 2: Bố trí nhà trẻ; khu thương mại dịch vụ công cộng, hành lang, thang máy, thang bộ, các phòng kỹ thuật,...

+ Tầng 3: Khu thương mại dịch vụ công cộng, hành lang, thang máy, thang bộ, các phòng kỹ thuật,...

- Khối tháp (25 tầng):

+ Tầng 4 - 8: Khu thương mại dịch vụ công cộng, hành lang, thang máy, thang bộ, các phòng kỹ thuật,...

+ Tầng 9: Bố trí sinh hoạt cộng đồng, phần còn lại là căn hộ ở, sảnh tầng, hệ thống thang máy và thang bộ, hành lang, phòng kỹ thuật phục vụ căn hộ, ...

- Tầng 10 - 28: Bố trí các căn hộ ở; sảnh tầng, hệ thống thang máy và thang bộ, hành lang, phòng kỹ thuật phục vụ căn hộ, ...; Ngoài ra còn có tầng tum thang: Các phòng kỹ thuật thang máy, tum che thang bộ, các phòng kỹ thuật, ...

- Khu đất có hai mặt tiếp cận từ phía Bắc là đường Thống Nhất và phía Tây là

đường Tổ 12 nên công trình sẽ bố trí hai cổng kết nối chính trên hai tuyến đường này. Lối vào chính sẽ bố trí trên đường Tổ 12 và lối vào phụ được bố trí trên đường Thống Nhất để thuận tiện giao thông và đảm bảo thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy, đường nội bộ trong khu vực dự án được bố trí chạy vòng quanh ranh đất với bề rộng từ 6 – 8 m.

b) Diện tích mầm non phục vụ dân cư trong khu quy hoạch:

- Với quy mô dân số 1.200 người, căn cứ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu 50 trẻ/1.000 dân, $12\text{m}^2/\text{trẻ}$. Tổng số trẻ trong dự án: $1.200 \times 50 / 1.000 = 60$ trẻ. Diện tích sân nhà trẻ tối thiểu là $60 \times 12 = 720,0\text{m}^2$.

- Dự án bố trí nhà trẻ với quy mô diện tích sân $721,9\text{m}^2$ được bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của khối chung cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

c) Diện tích sinh hoạt cộng đồng:

- Căn cứ QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là $0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$. Tổng số căn hộ dự kiến là 590 căn hộ. Với chỉ tiêu $0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$ ở, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí là $590 \text{ căn hộ ở} \times 0,8\text{m}^2/\text{căn hộ ở} = 472,0\text{m}^2$.

- Khu sinh hoạt cộng đồng bố trí ở tầng 9, là nơi sinh hoạt vui chơi trẻ em và hội họp cộng đồng dân cư có tổng diện tích là $473,1\text{m}^2$.

d) Bãi đậu/đỗ xe:

- Căn cứ QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của nhà chung cư được tính toán như sau:

+ Đối với căn hộ ở chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp tối thiểu là 25m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m^2 cho 100m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Với diện tích sàn sử dụng của căn hộ là khoảng $29.997,8\text{m}^2$, như vậy diện tích để xe phục vụ cho người dân ở trong công trình là khoảng $5.999,6\text{m}^2$;

+ Chỗ để xe dịch vụ giáo dục: Diện tích sàn sử dụng của nhà trẻ là $721,9\text{m}^2$ thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe là: $721,9/160 \times 20 = 90,2\text{m}^2$.

+ Chỗ để xe cho thương mại dịch vụ công cộng: Diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ công cộng theo thiết kế là $12.531,5\text{m}^2$, thì diện tích cần để bố trí chỗ để xe cho thương mại dịch vụ công cộng là: $12.531,5 / 160 \times 20 = 1.566,4\text{m}^2$.

- Tổng diện tích để xe yêu cầu: $7.656,2\text{m}^2$

+ Diện tích để xe cho cư dân: $5.999,6\text{m}^2$

+ Diện tích để xe cho dịch vụ giáo dục: $90,2\text{m}^2$

+ Diện tích để xe cho thương mại dịch vụ công cộng: $1.566,4\text{m}^2$

- Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm trong công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế là: $7.656,7\text{m}^2$ (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật). Như vậy diện tích bãi xe đủ đáp ứng nhu cầu để xe của người sử dụng công

trình, kể cả cư dân và khách hàng sử dụng khu dịch vụ.

4.2. Cây xanh, vườn hoa:

- Tổng diện tích trồng cây xanh mặt đất tầng 1 khối công trình (cây xanh sử dụng hạn chế) là 1.203,48m² (chiếm 22,09% đạt tỷ lệ 1m²/người theo QCVN 01:2021/BXD tối thiểu 1m²/người đối với dự án có dân số 1.200 người).

+ Về tổ chức không gian cây xanh công viên được bố trí ngoài trời với các mảng cây xanh vườn hoa bao quanh khu chung cư, được trồng cây xanh và hoa trang trí, đồng thời vừa đảm bảo mật độ cây xanh theo quy định vừa là nơi tập trung người và phương tiện chữa cháy khi có sự cố.

- Đất cây xanh được sử dụng vào mục đích công cộng không kinh doanh.

4.3. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Gồm đất trạm điện và khu đặt máy phát điện với diện tích 132,41 m².

4.4. Đất giao thông nội bộ:

Có diện tích 1.411,98 m² gồm đất bố trí lối giao thông nội bộ dự án và bố trí các bãi tránh xe, đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

4.5. Quỹ đất nhà ở xã hội:

Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển về quản lý nhà ở xã hội tại Điều 1. Mục 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị: *"2. Trường hợp Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Dựa vào quy định trên, xác định lựa chọn hình thức cho quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như sau: Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons 2 thuộc phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 27/3/2023), dự án có quy mô < 5ha, cụ thể là 5.819,1 m² tương đương 0,58 ha sẽ không phải dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất của dự án cho quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và sẽ thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

4.6. Công trình ngầm:

Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm bên dưới khối chung cư gồm 02 tầng hầm. Các tầng hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, hệ thống PCCC, bể tự hoại, ...

Chỉ giới xây dựng tầng hầm của công trình trùng với ranh giới lô đất và chỉ giới đường đỏ các trục đường bao quanh.

Tầng hầm được bố trí với các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường Thống Nhất: xây dựng tầng hầm trùng với ranh quy hoạch;

+ Phía Đông Bắc giáp với đất dân: xây dựng tầng hầm cách ranh quy hoạch

là 0,7m;

+ Phía Đông giáp dự án Khu thương mại – dịch vụ – văn phòng - căn hộ Bcons: xây dựng tầng hầm trùng ranh quy hoạch;

+ Phía Nam giáp với đất dân: xây dựng tầng hầm cách ranh quy hoạch là 0,7m;

+ Phía Tây giáp đường Tô 12: xây dựng tầng hầm trùng với ranh quy hoạch.

4.7. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất dự án.

Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án

CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH (Đất ở hỗn hợp)	5.448,6	100.00%
1	CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ CAO TẦNG (Kinh doanh)	2.553,72	46,87%
	<i>Đất xây dựng chung cư cao tầng</i>	2.553,72	
2	Đất trồng cây xanh, hồ bơi	1.350,54	24,79%
a	<i>Trong đó: Cây xanh (Không kinh doanh)</i>	1.203,48	22,09%
b	<i>Hồ bơi (Không kinh doanh)</i>	147,07	2,70%
3	Đất giao thông - sân bãi - HTKT	1.544,39	28,34%
a	<i>Giao thông sân bãi</i>	1.411,98	25,91%
b	<i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện + khu vực đặt máy phát điện)</i>	132,41	2,43%
B	ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN (Hành lang đường Thống Nhất và đường Tô 12)	370,5	
	TỔNG CỘNG	5.819,1	

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	SỐ LIỆU THIẾT KẾ	QCVN 01:2021/BXD	ĐÁNH GIÁ
1	Tổng diện tích khu đất lập dự án	m ²	5.819,1		
2	Diện tích đất khác	m ²	370,5		
	<i>Đất thuộc phạm vi lộ giới đường QHPK</i>	m ²	370,5		
3	Diện tích đất phù hợp quy hoạch (Đất ở hỗn hợp)	m ²	5.448,6		

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	SỐ LIỆU THIẾT KẾ	QCVN 01:2021/BXD	ĐÁNH GIÁ
4	Diện tích xây dựng công trình chung cư tối đa				
	<i>Diện tích xây dựng công trình (hình chiếu mái)</i>	<i>m²</i>	<i>2.553,72</i>		
	<i>Diện tích khối đế</i>	<i>m²</i>	<i>2.553,72</i>		
	<i>Diện tích khối tháp</i>	<i>m²</i>	<i>2.210,71</i>		
5	Mật độ xây dựng tối đa				
	<i>Khối đế</i>	<i>%</i>	<i>46,87%</i>	<i>≤ 60,9%</i>	<i>Đạt</i>
	<i>Khối tháp</i>	<i>%</i>	<i>40,57%</i>	<i>≤ 60,9%</i>	<i>Đạt</i>
6	Hệ số Sử dụng đất toàn khu	lần	11,30	≤ 13	Đạt
7	Số tầng nổi (Chưa bao gồm tum thang và tầng kỹ thuật)	tầng	28		
	<i>Khối đế</i>	<i>tầng</i>	<i>3</i>		
	<i>Khối tháp</i>	<i>tầng</i>	<i>25</i>		
8	Chiều cao công trình tối đa	m	106,5	≤ 120	Đạt
	Chiều cao công trình (Chiều cao PCCC) tối đa	m	99,9	< 100	Đạt
9	Số tầng hầm	tầng	2		
	<i>Diện tích xây dựng 1 hầm (dự kiến)</i>	<i>m²</i>	<i>5.382,24</i>		
10	Tổng diện tích sàn xây dựng (FAR) dự kiến (tính Hệ số SDD)	m ²	61.546,17		
11	Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến (trong đó bao gồm cả tum thang, 02 tầng hầm, HTKT)	m ²	72.643,06		
12	Diện tích sàn sử dụng căn hộ ở dự kiến		29.997,8		
13	Diện tích sàn sử dụng căn TM-DV-CC dự kiến		12.531,5		
14	Cơ cấu sản phẩm dự kiến		590		

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	SỐ LIỆU THIẾT KẾ	QCVN 01:2021/BXD	ĐÁNH GIÁ
	<i>Căn hộ ở</i>	<i>Căn</i>	<i>590</i>		
15	Dân số	người	1.200		
16	Diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người	m ² /người	25,0		
17	Diện tích cây xanh nội bộ dự kiến (Đất cây xanh sử dụng hạn chế)				
	<i>Cây xanh mặt đất nội bộ (cây xanh ngoài công trình) (Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021 tối thiểu 20% diện tích đất ở hỗn hợp và đạt chỉ tiêu 1m²/người)</i>	m ²	1.203,48		
18	Tỷ lệ cây xanh nội bộ dự kiến	%	22,09%	≥ 20%	Đạt
19	Diện tích sinh hoạt cộng đồng (đảm bảo đạt theo QCVN 01:2021/BXD là 0,8m ² /căn hộ ở)	m ²	473,1	472,0	Đạt
20	Số trẻ em (50 trẻ/ 1000 dân)	trẻ	60		
21	Diện tích nhà trẻ dự kiến (đảm bảo đạt tiêu chuẩn 12m ² /trẻ)	m ²	721,9	720,0	Đạt
22	Diện tích đậu xe	m ²	7.656,7	≥ 7.656,2	Đạt

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng, hệ thống thoát nước thải đi riêng.
- Lưu lượng nước mưa: Dựa vào tài liệu khí tượng thủy văn của Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế hệ thống thoát nước mưa của Việt Nam và các tài liệu liên quan, ta có các thông số thiết kế như sau:
 - Cường độ mưa lớn nhất tại Thành phố Hồ Chí Minh và lân cận: $q = 496 \text{ l/s.ha}$ (178,6 mm/giờ).
 - Khu vực thiết kế bố trí một lưu vực thoát nước mưa đầu nổi ra hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đường Thống Nhất ở phía Bắc khu đất.
 - Hệ thống thoát nước mưa trong tòa nhà được gom theo các trục từ tầng mái

về tại trần tầng 1, các ban công có phễu thu nước mưa và được đấu vào hệ trục thoát mưa này. Trục gom nước mưa tại tầng 1 thoát trực tiếp ra các hố ga thu nước mưa của dự án.

- Hệ thống thoát nước tầng hầm có các hố ga thu nước sàn, các hố ga này có hệ bơm chìm được đấu nối theo các tuyến ống về hố ga mưa của dự án, sau đó các hố ga này được kết nối vào hệ thống thoát mưa khu vực.

- Hệ thống thoát nước mặt, nước mưa của dự án tập trung thoát ra hệ thống thoát nước phía Bắc khu đất, thông qua hai hố ga đấu nối ở hai cống ra vào phía Bắc.

- Hệ thống ống được thiết kế đảm bảo thu nước mặt đường và thu nước từ các công trình trong khu chung cư. Toàn bộ hố ga và hệ thống cống nước mưa đều được thiết kế nằm dưới mặt đường nội bộ hoặc dưới vệt, dải cây xanh.

- Tuyến cống gom chạy quanh ranh đất được thiết kế 2 tuyến ống uPVC D220 chạy song song đặt dưới đường nội bộ dọc theo tường rào hoặc dưới vệt, dải cây xanh. Trong giai đoạn sau, tùy theo tình hình thực tế, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và đơn vị thiết kế có phương án bố trí thoát nước mưa phù hợp.

- Tổng lưu lượng thoát nước mặt là $Q = 247 \text{ l/s}$. Đồ án quy hoạch có 02 tuyến thoát nước chính nối ra phía Bắc nối ra đường Thống Nhất. Các đoạn băng ngang các cống ra vào và băng ngang đường sử dụng ống bê tông cốt thép đường kính 600 mm, chịu lực H50 dưới sân bãi hoặc mặt đường.

- Hệ thống cống thoát nước đang được xây dựng hoàn thiện trên đường Thống Nhất với tuyến cống thoát nước rộng D1000mm được bố trí dọc 2 tuyến trên trục đường này.

- Trong quá trình triển khai, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ phối hợp với cơ quan của địa phương khảo sát hệ thống thoát nước của các khu dân cư mới trước khi thực hiện đấu nối, tùy tình hình thực tế để có giải pháp đấu nối hợp lý.

5.2. Hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 sẽ đấu nối trực tiếp với đường Thống Nhất (lộ giới quy hoạch 32m) ở phía Bắc của dự án và với đường Tô 12 (lộ giới quy hoạch 17m) ở phía Tây của dự án. Như vậy liên kết và giao tiếp giữa chung cư với khu vực xung quanh rất dễ dàng và thuận tiện.

Đường Quốc lộ 1K, ở cách ranh phía Tây dự án khoảng 200 m, có lộ giới hiện hữu 25m, lộ giới quy hoạch là 54 m là đường quốc lộ nối liền thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, qua thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đến thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Đây là một trong 2 tuyến đường huyết mạch nối Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Đồng Nai.

Khi kết nối giao thông với các tuyến đường trên phải tuân thủ theo các văn bản về hướng dẫn mẫu quy cách đấu nối đường nhánh vào các tuyến đường do tỉnh Bình Dương quản lý, đảm bảo an toàn về giao thông đường bộ, bố trí các biển báo giao thông, kẻ vạch, phân làn giao thông đảm bảo an toàn về lưu thông xe trong khu vực.

- Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp thiết kế của đường: cấp VI.

- Tốc độ thiết kế chuẩn: 15 km/h.

- Tải trọng trục thiết kế: 100 kN.
- Bán kính cong tại ngã ba: $R = 8 \text{ m}$.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cam kết thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo an toàn giao thông sau khi dự án đưa vào sử dụng theo đề xuất của đơn vị tư vấn đánh giá tác động giao thông và đã được Sở GTVT tỉnh Bình Dương thông qua, Các giải pháp cụ thể như sau:

Giải pháp 1: Giữ nguyên hiện trạng các tuyến đường, chỉ mở rộng phần đường tại khu vực ranh của dự án (theo quy hoạch).

Giải pháp 2: Tối ưu hóa đèn giao thông tại các nút giao đường Thống Nhất và đường Tổ 12.

Giải pháp 3: Bố trí các cụm vạch sơn giảm tốc, biển báo phù hợp để cảnh báo cho phương tiện qua lại tại khu vực trước lối ra vào của dự án.

Giải pháp 4: Thiết kế vượt nổi, bó vỉa tại vị trí đầu nối giữa dự án với đường Thống Nhất và đường Tổ 12 đảm bảo thuận tiện cho phương tiện ra vào dự án.

Giải pháp 5: Cấm đỗ xe tại khu vực ra vào dự án đường Thống Nhất và đường Tổ 12.

b) Giao thông đối nội:

Khu vực quy hoạch, có 2 điểm kết nối ra vào dự án với 2 công như sau : 1 công ra vào ở phía Bắc nối ra đường Thống Nhất lộ giới 32m, bề rộng công kết nối là 6m và 1 công ra vào ở phía Tây nối ra đường Tổ 12 lộ giới 17m, bề rộng công kết nối là 7m.

+ Vị trí công ra vào số 1: Lối ra vào từ đường Thống Nhất.

Đây là lối phụ chỉ sử dụng khi có trường hợp khẩn cấp đảm bảo giao thông thông suốt quanh khối nhà theo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

+ Vị trí công ra vào số 2: Lối ra vào từ đường Tổ 12:

Đây là công chính ra vào dự án, trong trường hợp bình thường toàn bộ phương tiện từ dự án sẽ di chuyển qua điểm đầu nối này. Được tổ chức dòng xe lưu thông 2 chiều vào khu vực dự án cho các phương tiện tiếp cận từ đường Tổ 12 và cách nút giao đường Thống Nhất – đường Tổ 12 khoảng 120m.

Hai công kết nối với đường nội bộ vòng quanh khối nhà, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường nội bộ này là đường đi bộ, không cho xe lưu thông (trừ xe lấy rác và xe chữa cháy). Bề rộng mặt đường 6 m (chưa tính bồn hoa, cây xanh xung quanh), các góc cua thiết kế bán kính cong 4 m đảm bảo an toàn khoảng cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

Bố trí lối đi bộ từ dự án qua dự án Khu thương mại - dịch vụ - văn phòng - căn hộ Bcons nhằm tạo liên kết cộng đồng giữa cư dân của hai dự án.

Các đường nội bộ nằm trên tấm sàn bê-tông của tầng hầm được phủ một lớp bê tông xi măng tầng mặt cầu tạo theo 22 TCN 223-1995 Áo đường cứng đường ô tô – Tiêu chuẩn thiết kế hoặc theo Quy định tạm thời về thiết kế mặt đường bê-tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông ban hành

theo Quyết định số 3230/QĐ-BGTVT ngày 14/12/2012. Dùng bê tông B22,5, dày 18 cm, trên mặt lát gạch terrazo 2 cm làm đường đi bộ.

5.3. Hệ thống cấp nước:

Tổng nhu cầu cấp nước khu quy hoạch: $982 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước cấp: Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện trạng trên đường Thống Nhất;

- Từ vị trí đầu nối, bố trí tuyến ống cấp nước DN100 dẫn nước vào dự án cấp nước cho bể nước ngầm dưới tầng hầm và các hạng mục khác của dự án.

- Bố trí bể chứa nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và chữa cháy cho chung cư tại tầng hầm:

+ Bể nước ngầm sinh hoạt vị trí đặt tầng hầm 2.

+ Bể nước PCCC vị trí đặt tầng hầm 2.

- Trên mạng lưới cấp nước, bố trí 2 trụ cứu hỏa. Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100-150m.

5.4. Hệ thống thoát nước thải, rác thải:

a) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý của khu quy hoạch dự kiến là: $380 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).

- Công trình nằm trong vùng không có mạng lưới thu gom nước thải sinh hoạt của TP. Dĩ An, nên nước thải từ các khu vệ sinh trong công trình được thu gom theo các tuyến ống về bể tự hoại của dự án.

- Bể tự hoại: bể tự hoại có lưu lượng xả thải dự kiến khoảng $380 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ được bố trí tại hầm 2 của dự án. Nước thải sau bể tự hoại được bơm vào tuyến ống thoát thu gom của mạng lưới xử lý nước thải Dĩ An (Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ đầu tư hệ thống ống từ dự án kết nối vào mạng lưới xử lý nước thải Dĩ An gần nhất).

b) Rác thải:

Với dân số là 1.200 người, lượng rác thải trung bình một ngày là 1,6 tấn. Sử dụng bãi rác chung của thành phố Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương. Tăng cường các xe thu gom rác.

Chất thải rắn: chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao ny lông ... dạng chất hữu cơ khó phân hủy và các loại vỏ lon kim loại, thủy tinh và lượng bùn, rác từ hệ thống thu gom xử lý nước thải...

Các loại chất thải rắn sẽ được phân loại để xử lý nhằm tránh gây ô nhiễm đến môi trường.

Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực công cộng, nhà trẻ mẫu giáo... hợp đồng với Công ty môi trường đô thị để thu gom, xử lý theo đúng quy định.

Các loại rác như thùng carton, giấy, nhựa có khả năng tái chế thì được thu gom và bán lại cho các đơn vị thu gom phế liệu để tái chế.

Các loại rác thải nguy hại như bóng đèn thủy tinh, giẻ lau có dính dầu nhớt sẽ được thu gom riêng và xử lý theo loại chất thải nguy hại.

Hàng ngày rác được thu gom về bãi rác trung chuyển và được chuyển bằng xe chuyên dụng và đưa tới bãi xử lý rác chung của thành phố Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương.

Đối với bùn thải từ bể tự hoại, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chứa năng định kỳ hút đi xử lý.

5.5. Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất của khu quy hoạch là: 5.000 kVA.
- Cấp điện cho toàn khu quy hoạch được lấy từ lưới trung thế 22kv hiện hữu thuộc tuyến trung thế trên trục đường thống nhất
- Đường điện trung thế 22kv đi vào dự án sử dụng loại cáp ngầm 22kv cu/xlpe/swa/pvc - 2 tuyến, cáp được luồn trong ống xoắn hdpe-tfp d168. đầu nối vào tủ đóng ngắt trung thế có 2 ngã ra-vào, có bộ đo đếm công suất điện.
- Trạm biến áp 22/0.4kv được đặt trên sân nền.
- Cấp điện từ trạm biến áp tới tủ điện msb cấp điện cho phụ tải là cáp cu/xlpe/swa/pvc trong trunking.

5.6. Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp.
- Dùng cột thép tròn côn, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng.
- Dùng cần đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao 2,0m, độ vươn xa cần đèn 1.5m.
- Các trục đường nội bộ trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường 7m dùng đèn LED bóng đôi 50/100W-220V, cao độ treo đèn (5,5-8) m, dự kiến bố trí 18 trụ quanh khối nhà.
- Dùng cáp Cu/CXV/PVC-1x4C-16mm² đi trên trunking dưới hầm 1 lên hệ thống cấp điện chiếu sáng.
- Dùng cáp có tiết diện 3x2,5mm² luồn trong ống PVC D25 làm dây lên đèn đối với bộ đèn sử dụng 2 cấp công suất (đèn chiếu sáng đường phố).
- Điều khiển: Thời gian đóng cắt có thể điều chỉnh theo yêu cầu.
 - + Từ 6h đến 11h đêm: sử dụng 100% công suất đèn.
 - + Từ 11h đêm đến 6h sáng: Tiết giảm công suất nhờ chế độ điều khiển tại tủ.
 - + Ban ngày: Tắt toàn bộ đèn.
- Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp bằng MCCB-3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ bằng RCBO (30mA) cho mỗi cụm đèn hoặc từng đèn.
- Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: dùng hệ thống dây đồng trần M11mm² và hệ thống cọc tiếp địa dài 2,4m nối đất trung tính và tiếp đất an toàn tủ điện, $R_{td} \leq 4\Omega$.
- Ven tường rào khu vực bố trí đèn trang trí gắn tường loại bóng LED 40W-220V, cáp 1x4C-4.0mm²/Cu/CXV/PVC.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông, truyền

hình cáp và internet bên trong Khu dân cư tỷ lệ 1/500 như sau:

- Kéo tuyến cáp với dung lượng 1000 kết nối từ trung tâm bưu điện thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác) tới đầu nối vào khu quy hoạch.

- Với dung lượng thuê bao trên, hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự kiến hệ thống điện thoại, internet, truyền hình cáp... sẽ do các cơ quan thuộc ngành bưu chính viễn thông thiết kế và đầu tư xây dựng.

- Vì vậy, trong dự án này để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và để đảm bảo mỹ quan đô thị tránh việc đào bới đường phố sau này, một hệ thống cống bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Tất cả các tuyến cáp thông tin và tuyến truyền hình cáp đều được đi trong ống dẫn gân xoắn HDPE-TFP.

- Việc cấp tín hiệu đến căn hộ được thực hiện từ tủ phân phối tầng trong phòng kỹ thuật điện của khối nhà.

6. Pháp lý và quá trình thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đồ án:

Ngày 12/5/2023 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1069/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án “Đầu tư Xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2” tại phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

- Dự án đã có các văn bản thoả thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật như sau:

- + Ngày 04/5/2022, Bộ Tổng Tham mưu – Cục Tác chiến có Công văn số 231/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- + Ngày 22/5/2023, Chi nhánh Cấp nước Dĩ An có Công văn số 134/CV-CNDA về việc thoả thuận đầu nối cấp nước dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

- + Ngày 29/5/2023, Công ty Điện lực Bình Dương có công văn số 2425/PCBD-KHVT+KT về việc cấp điện cho dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

- + Công văn số 49 CV/NT.DA ngày 09/6/2023 của Chi nhánh nước thải Dĩ An về việc chấp thuận đầu nối nước thải sinh hoạt cho dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2.

- Trên cơ sở đó, Công ty Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định, trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền.

- Ngày 17/5/2023, UBND thành phố Dĩ An có Công văn số 1124/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2.

- Các Sở ban ngành đã có văn bản góp ý đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 như sau:

+ Báo cáo số 114/BC-UBND ngày 29/5/2023 của UBND phường Đông Hòa về việc lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

+ Công văn số 1385/SKHĐT-KTN ngày 30/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

+ Công văn số 2071/SXD-QHKT ngày 06/6/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

+ Công văn số 478/PC07-CTPC ngày 12/6/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Dương về góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

+ Công văn số 2126/SGTVT-KHTĐ ngày 20/6/2023 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

+ Công văn số 2429/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2.

- Ngày 12/7/2023, UBND thành phố Dĩ An có Thông báo số 531/TB-UBND Thông báo Kết luận của ông Nguyễn Thanh Huy – Phó Chủ tịch UBND - Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố tại cuộc họp thông qua đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons 2;

- Văn bản số 411/SGTVT-QLGT ngày 14/02/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến đối với tác động giao thông của dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại - Dịch vụ - Văn phòng – Căn hộ Bcons (giai đoạn 2);

- Văn bản số 2928/SXD-QHKT ngày 14/8/2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 phường Đông Hoà, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 3088/SGTVT-QLGT ngày 29/8/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến về sự phù hợp của hồ sơ đánh giá tác động giao thông của dự án Đầu tư xây dựng Khu thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2 với quy mô dự án theo chủ trương đầu tư được duyệt.

7. Thành phần hồ sơ:

7.1. Thành phần bản vẽ

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	TL1/5000
2	Bản vẽ tổng mặt bằng	QH-02	TL 1/500

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
	Bản vẽ phương án kiến trúc		
3	Bản vẽ hệ thống công trình giao thông	QH-03	TL 1/500
4	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa	QH-04	TL 1/500
5	Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước	QH-05	TL 1/500
6	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải	QH-06	TL 1/500
7	Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện	QH-07	TL 1/500
8	Bản vẽ hệ thống công trình chiếu sáng	QH-08	TL 1/500
9	Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc	QH-09	TL 1/500
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-10	TL 1/500

7.2. Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500, đính kèm các bản đồ thu nhỏ in màu và các văn bản pháp lý kèm theo;

7.3. Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500;

7.4. Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500;

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

Điều 2. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons là đơn vị thiết kế quy hoạch chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ nhiệm, chủ trì thiết kế và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn của các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế, những quy định về kỹ thuật bản vẽ.

Điều 3. Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons là cơ quan tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về việc yêu cầu hoặc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch, làm ảnh hưởng đến tính kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án quy hoạch chi tiết này.

- Chịu trách nhiệm về pháp lý đất đai, có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định và nghĩa vụ về đất đai theo quy định của Luật đất đai và pháp luật hiện hành.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị nhà đầu tư thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định về trình tự thủ tục theo quy định hiện hành.

- Lập kế hoạch bảo vệ môi trường, thỏa thuận về phòng cháy chữa cháy trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lập hồ sơ thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật (đường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc,...) với cơ quan chủ quản để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

- Công bố quy hoạch và triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản hiện hành, chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt đến UBND phường Đồng Hòa và các cơ quan chuyên ngành liên quan theo quy định.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục về đất đai đối với khu đất

lập quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng quản lý đô thị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Đồng Hòa chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Nơi nhận: *Thư*

- Như điều 4;

- Lưu: VT. *3*

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



[Signature]
Nguyễn Thanh Huy

CHỖ ĐÓNG CHỮ

