

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



**THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN  
CHUNG CƯ TÂN BÌNH – TÂN VẠN**

**ĐỊA ĐIỂM: KHU PHỐ TÂN PHƯỚC,  
PHƯỜNG TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ DĨ AN,  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BCONS LAND**



Dĩ An, 2025



<u>Cơ quan phê duyệt</u>  <b>ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN</b>	<i>Theo QĐ số..... ngày.....tháng..... năm 2025</i>
<u>Cơ quan thẩm định và trình duyệt</u>  <b>PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ DĨ AN</b>	<i>Theo BC thẩm định số..... ngày.....tháng.... năm 2025 và Tờ trình số..... ngày.....tháng.... năm 2025</i>
<u>Cơ quan tổ chức lập Quy hoạch:</u>  <b>CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BCONS LAND</b> 	<u>Giám đốc</u>
<u>Tư vấn lập quy hoạch</u>  <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ BCONS</b> 	<u>CT. HĐQT</u>



## THÀNH PHẦN HỒ SƠ

(Theo 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 huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chung cư năng và quy hoạch nông thôn.)

### \* Phần thuyết minh văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt;
- Các văn bản pháp lý liên quan.

### \* Phần bản vẽ:

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU	TỶ LỆ
1	SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RẠNH GIỚI KHU ĐẤT	QH-01	1/5000
2	BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG	QH-02	1/500
	BẢN VẼ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC		
3	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG	QH-03	1/500
4	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC MƯA	QH-04	1/500
5	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI	QH-05	1/500
6	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC VÀ PCCC	QH-06	1/500
7	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP ĐIỆN	QH-07	1/500
8	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHIẾU SÁNG	QH-08	1/500
9	BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THÔNG TIN LIÊN LẠC	QH-09	1/500
10	BẢN VẼ XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGÀM	QH-10	1/500



## MỤC LỤC

1.1	THÔNG TIN CHUNG .....	3
1.2	NHÂN SỰ THỰC HIỆN.....	3
1.2.1	Bộ phận thiết kế quy hoạch .....	3
1.2.2	Bộ phận thiết kế hạ tầng kỹ thuật .....	3
1.3	LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....	4
1.4	MỤC TIÊU .....	5
1.5	CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH .....	6
1.5.1	Các cơ sở pháp lý chung.....	6
1.5.2	Cơ sở pháp lý của đồ án .....	9
1.5.3	Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện đồ án.....	9
1.5.4	Các cơ sở bản đồ.....	10
1.6	VỊ TRÍ VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT .....	11
1.6.1	Vị trí.....	11
1.6.2	Hiện trạng sử dụng đất và pháp lý đất đai .....	11
1.7	ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....	13
1.7.1	Khí hậu – khí tượng .....	13
1.7.2	Địa hình - Địa mạo .....	14
1.7.3	Địa chất - Thủy văn .....	14
1.7.4	Cảnh quan khu vực .....	15
1.8	HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG .....	15
1.8.1	Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật .....	15
1.8.2	Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	19
1.8.3	Hiện trạng môi trường tự nhiên và xã hội .....	19
1.9	ĐÁNH GIÁ CHUNG .....	20
1.9.1	Thuận lợi.....	20
1.9.2	Khó khăn .....	20
1.9.3	Kết luận .....	20
1.10	ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CỦA ĐỒ ÁN.....	22
1.10.1	Phạm vi quy hoạch .....	22
1.10.2	Tính chất của đồ án quy hoạch .....	23
1.10.3	Phương án tiêu thụ sản phẩm .....	23
1.10.4	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật .....	23
1.11	PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH ĐỀ XUẤT .....	25
1.11.1	Ý tưởng thiết kế .....	25
1.11.2	Cơ cấu sử dụng đất .....	26
1.11.3	Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.....	26
1.11.4	Giải pháp kiến trúc .....	27
1.11.5	Khối lượng xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật.....	28
1.12	TÍNH TOÁN CÁC DIỆN TÍCH CẦN THIẾT THEO QUY ĐỊNH .....	30

1.12.1	Chỉ tiêu quy hoạch dân số của dự án .....	30
1.12.2	Hệ số sử dụng đất.....	31
1.12.3	Diện tích giáo dục mầm non phục vụ dân cư trong khu quy hoạch.....	31
1.12.4	Diện tích sinh hoạt cộng đồng .....	31
1.12.5	Cây xanh, vườn hoa: .....	31
1.12.6	Diện tích chỗ để xe .....	32
1.12.7	Diện tích căn hộ: .....	33
1.13	QUY HOẠCH GIAO THÔNG.....	34
1.13.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	34
1.13.2	Quy hoạch hệ thống giao thông .....	34
1.13.3	Khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống giao thông .....	38
1.14	CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG VÀ THOÁT NUỐC MƯA .....	38
1.14.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	38
1.14.2	Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	38
1.14.3	Khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống thoát nước mưa .....	43
1.15	QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NUỚC .....	43
1.15.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	43
1.15.2	Quy hoạch hệ thống cấp nước.....	43
1.15.3	Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống cấp nước .....	46
1.16	THOÁT NUỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG.....	46
1.16.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	46
1.16.2	Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường .....	46
1.16.3	Khối lượng và kinh phí hệ thống thoát nước thải .....	48
1.17	QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG .....	49
1.17.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	49
1.17.2	Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng .....	49
1.17.3	Chi phí xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng .....	52
1.18	QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN – VIỄN THÔNG .....	53
1.18.1	Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng .....	53
1.18.2	Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc viễn thông .....	53
1.18.3	Khái toán chi phí xây dựng hệ thống thông tin viễn thông.....	54
1.19	TỔNG HỢP HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	55
1.20	CAM KẾT.....	56
1.21	KẾT LUẬN.....	56
1.22	KIẾN NGHI .....	57
PHỤ LỤC 1:	CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN .....	58
PHỤ LỤC 2:	BẢN VẼ THU NHỎ MINH HỌA - KHỒ GIẤY A3.....	59

## THÔNG TIN CHUNG

### 1.1 THÔNG TIN CHUNG

- Tên dự án: **Chung cư Tân Bình – Tân Vạn.**
- Vị trí: Khu phố Tân Phước, Phường Tân Bình, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Quy mô: **6.813,0 m<sup>2</sup>.**
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: **Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land.**
- Địa chỉ: 176/1-176/3 đường Nguyễn Văn Thương, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công việc thực hiện: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500.

### 1.2 NHÂN SỰ THỰC HIỆN

#### 1.2.1 Bộ phận thiết kế quy hoạch

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Bcons.
  - Địa chỉ: Số 176/1-176/3, đường Nguyễn Văn Thương (Đường D1), Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Số điện thoại: 028.3512 9632
  - Email: info@bcons.com.vn.
- Chủ nhiệm đồ án : KTS. Thới Văn Đạt
- Chủ trì : KTS. Thới Văn Đạt
- Quản lý kỹ thuật : KTS. Thới Văn Đạt
- Thiết kế : KTS. Lê Đình Duy
- Thể hiện : KTS. Lê Đình Duy

#### 1.2.2 Bộ phận thiết kế hạ tầng kỹ thuật

- Chủ trì bộ môn Giao thông, San nền : KS. Nguyễn Thái Sơn
- Chủ trì bộ môn Cáp thoát nước : KS. Đậu Hồng Quảng
- Chủ trì bộ môn Cáp điện, Thông tin liên lạc : KS. Đậu Hồng Quảng
- Quản lý kỹ thuật : KTS. Thới Văn Đạt

—ooOoo—

## LÝ DO VÀ CĂN CỨ THỰC HIỆN QUY HOẠCH

### 1.3 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Bình Dương được biết đến là tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và tỷ lệ đô thị hóa đạt 65%, chính vì vậy nhu cầu về nhà phục vụ cho các đối tượng để phát triển kinh tế là rất lớn. Thực tế, đa số công nhân làm việc tại Bình Dương phải thuê nhà ở do chưa có nhu cầu, hoặc chưa có đủ tiền mua nhà, do đó nhu cầu nhà ở cho đối tượng công nhân, viên chức có thu nhập trung bình cần phải được quan tâm trước nhất.

Dĩ An nguyên là một thị xã của tỉnh Bình Dương, tiếp giáp với 2 thành phố là Biên Hòa và Tp. HCM đồng thời là cửa ngõ quan trọng để đi các tỉnh miền Trung, Tây Nguyên và các tỉnh phía Bắc Việt Nam. Dĩ An là một trong những nơi tập trung nhiều khu chế xuất, với 7 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động là Sóng Thần 1, Sóng Thần 2, Bình Đường, Tân Đông Hiệp A, Tân Đông Hiệp B, KCN Tân Bình, Cụm công nghiệp may mặc Bình An. Dĩ An còn có khu cảng biển và dịch vụ cảng thuộc phường Bình Thắng. Do vậy, Dĩ An là địa phương có đông người lao động từ các nơi về làm việc, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở với mức giá trung bình phục vụ cho đối tượng này luôn sôi động.

Với vị trí đặc biệt này, theo Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, Dĩ An thuộc Khu vực 1 là khu vực phía Nam Bình Dương với mô hình đô thị nén, mật độ cao, gia tăng mối liên hệ với Tp. HCM, bao gồm đô thị Thuận An, Dĩ An với các chức năng dịch vụ, công nghiệp, đầu mối giao thông vùng. UBND tỉnh Bình Dương cũng đã quyết định phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Dĩ An giai đoạn 2016 – 2020, huy động mọi nguồn lực để đầu tư xây dựng phát triển đô thị Dĩ An nhằm đáp ứng mục tiêu nâng cấp đô thị Dĩ An theo lộ trình sau: Năm 2016 – 2017, đưa Dĩ An đạt tiêu chí đô thị loại III; Năm 2018 – 2019 đưa Dĩ An đạt tiêu chí đô thị loại II. Qua đó đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống dân cư, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị phát triển theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững và giữ gìn những tinh hoa, bản sắc văn hóa của đô thị. Đến đầu năm 2020, cơ bản Dĩ An đã đạt được các mục tiêu trên và trong Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Dĩ An đến 2040, được phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/09/2018, định hướng tiếp theo đến 2030 Dĩ An sẽ đạt tiêu chí đô thị loại I và đến 2040 là đô thị hiện đại, phát triển bền vững. Mặt khác, tại Nghị quyết số 857/NQ-UBTVQH14 ngày 10/01/2020, Quốc Hội đã chính thức thành lập thành phố Dĩ An trên cơ sở toàn bộ thị xã Dĩ An hiện hữu, Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 01/02/2020.

Trong định hướng xây dựng đô thị như thế, việc đầu tư phát triển nhà ở cao tầng hiện đang được khuyến khích với nhiều ưu điểm phù hợp với chủ trương và chính sách chung về phát triển nhà ở:

- Gia tăng hiệu quả sử dụng đất;
- Tiết kiệm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng;
- Tận dụng không gian theo chiều đứng;
- Là điều kiện để thực hiện lối sống văn minh đô thị.

Dĩ An, với nhu cầu nhà ở ngày càng tăng đặc biệt ở phân khúc trung bình, diện tích căn hộ vừa và nhỏ, là điểm thu hút các nhà đầu tư có định hướng đáp ứng nhu cầu ở thực sự của phần lớn người dân phù hợp thu nhập thực tế của họ.

Do vậy, việc đầu tư xây dựng dự án “Chung cư Tân Bình – Tân Vạn” là cần thiết nhằm cụ thể hóa chủ trương của tỉnh Bình Dương về việc đạt được chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người được phê duyệt trong kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương Giai đoạn 2021 – 2025 tại Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 đến năm 2025 chỉ tiêu phát triển nhà ở bình quân tại thành phố Dĩ An đạt 33m<sup>2</sup>/người, do vậy việc đầu tư dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn sẽ góp phần nâng cao diện tích nhà ở theo chương trình, kế hoạch của tỉnh đã đề ra.

Trên định hướng quy hoạch xây dựng đô thị của Bình Dương nói chung và của Dĩ An nói riêng, Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land xét thấy việc đầu tư xây dựng dự án **“Chung cư Tân Bình – Tân Vạn”** tại khu vực phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển của khu vực.

## 1.4 MỤC TIÊU

Mục tiêu quy hoạch là xây dựng một khu chung cư cao tầng phục vụ nhu cầu nhà ở của các đối tượng cán bộ, công nhân viên, người lao động có thu nhập trung bình.

Làm rõ ý tưởng đầu tư của cơ quan tổ chức lập quy hoạch thông qua giải pháp quy hoạch chi tiết, là cơ sở để các cơ quan có thẩm quyền của địa phương xem xét chấp thuận đầu tư.

Tạo dựng một môi trường sống chất lượng cao, hòa hợp với cảnh quan thiên nhiên khu vực xung quanh.

Xây dựng một khu căn hộ trung cấp với các kiến trúc đẹp, thông thoáng, hài hòa với tổng thể cảnh quan khu vực tạo được nhiều giá trị tăng thêm như tiện nghi đô thị, không gian mở, an ninh và an toàn cho các hoạt động vui chơi thường nhật cho dân cư tại khu vực, phục vụ nhu cầu nhà ở của các đối tượng cán bộ, công nhân viên, người lao động có thu nhập trung bình.

Dự án nhằm giải quyết nhu cầu thiết thực về nhà ở, giảm bớt gánh nặng cho Chính quyền thành phố đồng thời góp phần thực hiện quy hoạch phát triển đô thị của Bình Dương nói chung và của Dĩ An nói riêng, nâng cao và cải thiện môi trường sống cho người dân trong khu vực.

Dự án sẽ phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo phù hợp quy hoạch phát triển đô thị, góp phần chỉnh trang, tạo bộ mặt đô thị khang trang.

Dự án cũng tạo việc làm cho người lao động, đóng góp vào ngân sách thông qua thuế và tiền sử dụng đất, quảng bá thương hiệu, lợi ích và thu hút các nhà đầu tư.

Đối tượng của dự án là các công nhân, viên chức, các hộ gia đình trẻ làm việc trong các khu công nghiệp, trường đại học và các cơ sở dịch vụ trong khu vực lân cận dự án.

- Về yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung:

Theo 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, phường Tân Bình thuộc khu đô thị số 03 - Khu đô thị dịch vụ kết hợp các khu ở mật độ trung bình. Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn hình thành các dự án phát triển về hệ thống giao thông công cộng như dự án tuyến metro dọc theo Mỹ Phước Tân Vạn và Mỹ Phước Tân Vạn nối dài kết nối qua bên xe miền Đông, dự án TOD ... hình thành khu đầu mối giao thông của khu vực. Như vậy tính chất của phường xác định là đô thị đầu mối giao thông cấp vùng phát triển các chức năng về dịch vụ, trung tâm thương mại, và các khu hỗn hợp tích hợp đa chức năng.

- Về phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt:

Theo Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An, điều chỉnh đất ở hỗn hợp riêng tại các khu vực điểm nhất đô thị hệ số sử dụng đất ≤ 12, tầng cao xây dựng ≤ 40 tầng.

**Theo đó**, đồ án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn có vị trí khu đất xây dựng thuộc đất ở đô thị (ODT) theo 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 nằm trong lô phố có ký hiệu TAN PHU 2 (ĐO-HH) 3 là đất ở hỗn hợp có diện tích khoảng 2,05 ha, dân số khoảng 4.717 người và các chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng: ≤ 60%; Hệ số sử dụng đất ≤ 12; tầng cao ≤ 40 tầng.

Như vậy mục tiêu xây dựng dự án **Chung cư Tân Bình – Tân Vạn** tại khu phố Tân Phước, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có quy mô 1 khối nhà chung cư cao **30 tầng + 1 hầm** tạo ra khoảng **41.188,88 m<sup>2</sup>** sàn sử dụng căn hộ chung cư, tương đương khoảng **858** căn hộ chung cư, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng **1.659** cư dân. Dự án nhằm giải quyết nhu cầu thiết thực về nhà ở, giảm bớt gánh nặng cho Chính quyền thành phố đồng thời góp phần thực hiện quy hoạch phát triển đô thị của Bình Dương nói chung và của Dĩ An nói riêng, nâng cao và cải thiện môi trường sống cho người dân trong khu vực hoàn toàn phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Dĩ An và Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

## 1.5 CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### 1.5.1 Các cơ sở pháp lý chung

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội, được bổ sung sửa đổi bởi các Luật số 77/2015/QH13; Luật số 35/2018/QH14 và Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội, được bổ sung sửa đổi bởi các Luật số 03/2016/QH14; Luật số 35/2018/QH14; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội, được sửa đổi bổ sung bởi các Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013;
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội ban hành Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về phân loại đô thị;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 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;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- 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 và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/05/2024 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/07/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/03/2019 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021;
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP, ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường.
- Thông tư 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 huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng có hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và 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 và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 149/2020/TT-BCA, ngày 31/12/2020 của Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Thông tư số 150/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 của Bộ Công an quy định về trang bị phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cho lực lượng dân phòng, lực lượng phòng cháy và chữa cháy cơ sở, lực lượng phòng cháy và chữa cháy chuyên ngành;
- Thông tư liên tịch số 04/2009/TTLT/BXD-BCA, ngày 10/4/2009 của Bộ 030 Công an và Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp;
- 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;
- Quyết định số 65/QĐ-BXD, ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng, Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;

- Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 06/07/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 11 tháng 06 năm 2014 của Thủ Tướng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025;
- Quyết định số 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 thị xã Dĩ An đến năm 2040;
- 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 thông nhất của Sở Xây dựng đối với các đồ án quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương;
- 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;
- Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

### 1.5.2 Cơ sở pháp lý của đồ án

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land số 0315702852 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/05/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/07/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 351493, số vào sổ cấp GCN số: CS10015, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/09/2016
- Mảnh Trích lục bản đồ địa chính có đo đạc chỉnh lý lập ngày 29/03/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương;
- Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn lập thiết kế quy hoạch 1/500.

### 1.5.3 Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện đồ án

- Quy chuẩn “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng” ban hành theo Quyết định số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư” ban hành theo Quyết định số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình” ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng;

- Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình” ban hành theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật” ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 12:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng, ban hành theo Thông tư số 20/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Gara ôtô, ban hành theo Thông tư số 12/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn “QCVN 41:2019/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Báo hiệu đường bộ;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 3890:2023 Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng;
- TCVN 4513:1998 Cáp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 6379:1998 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật.

#### **1.5.4 Các cơ sở bản đồ**

- Bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình;
- Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Dĩ An;
- Bản đồ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;
- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực thiết kế;
- Các tài liệu, số liệu khác có liên quan đến khu vực thiết kế.

—ooOoo—

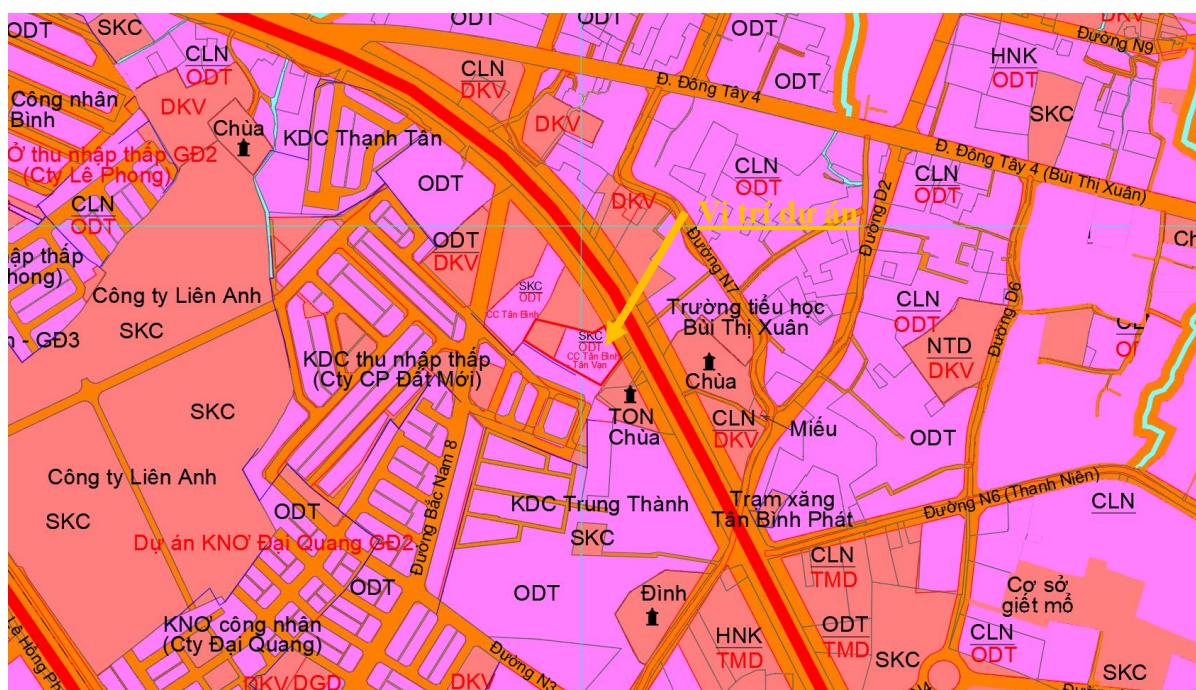
## **HIỆN TRẠNG VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

## **1.6 VỊ TRÍ VÀ HIỆN TRANG KHU ĐẤT**

### 1.6.1 Vi trí

Khu đất tọa lạc tại đường Mỹ Phước – Tân Vạn, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có tứ cản như sau::

- Phía Bắc giáp kho bãi hiện hữu;
  - Phía Nam giáp chùa Bửu Sơn và đất dân hiện hữu;
  - Phía Đông giáp đường Mỹ Phuốc – Tân Vạn;
  - Phía Tây giáp kho bãi hiện hữu.



Hình 1: Vị trí khu đất dự án trên bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất Dĩ An đến 2030, Vị trí khu đất được quy hoạch là đất ở đô thị (ODT- màu hồng).

- Quy mô lập quy hoạch: **6.813,0** m<sup>2</sup>
  - Quy mô dân số dự kiến: **1.659** người.
  - Tỷ lệ lấp quy hoạch: **1/500.**

#### **1.6.2 Hiệu trang sử dụng đất và pháp lý đất đai**

Khu đất thực hiện dự án có 1 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Thửa số 1871, tờ bản đồ số 32, diện tích 6.926,7 m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 351493, số vào sổ cấp GCN

số: CS10015, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/09/2016. Cập nhật trên sổ ngày 10/05/2022 chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land.

Sổ đất được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land số 3702818680 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 10/10/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 14/06/2023.

#### **Quy mô diện tích:**

- Diện tích khu đất được giao : 6.813,0 m<sup>2</sup>.
- Diện tích phần đất thuộc phạm vi lô giới đường Mỹ Phước – Tân Vạn: 710,3 m<sup>2</sup>.
- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 6.102,7 m<sup>2</sup>.

*Bảng 1: Thông kê hiện trạng sử dụng đất*

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất trống	6.102,7	89,57%
2	Đất giao thông	710,3	10,43%
	<b>Diện tích khu đất</b>	<b>6.813,0</b>	<b>100,00%</b>
	<b>Đất phù hợp quy hoạch</b>	<b>6.102,7</b>	

Thông tin thửa đất như sau:

- Thửa đất số 1871
- Tờ bản đồ số 32
- Địa chỉ Khu phố Tân Phước, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Diện tích 6.503,5 m<sup>2</sup>. (Sáu nghìn năm trăm linh ba phẩy năm mét vuông).
- Mục đích sử dụng Đất trống cây lâu năm. Cập nhật biến động ngày 02/10/2023: Chuyển mục đích sử dụng từ đất trống cây lâu năm thành đất ở với diện tích 100 m<sup>2</sup>.
- Thời hạn sử dụng đất Đến ngày 12/05/2060.
- Nguồn gốc sử dụng Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Thửa đất trên sổ đất ghi nhận lô giới quy hoạch mới của đường Mỹ Phước – Tân Vạn 45,70 m, đoạn qua khu vực dự án. Theo lô giới mới thì diện tích nằm trong lô giới là 710,3 m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại sử dụng cho dự án là **6.102,7 m<sup>2</sup>**.

Theo Bản đồ Quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Tân Bình, được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An. Ranh phía Đông khu đất

có một phần nằm trong lô giới đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Sau khi trừ diện tích lô giới, diện tích còn lại sử dụng cho dự án **6.102,7 m<sup>2</sup>**.



*Hình 2: Hiện trạng khu đất dự án (ranh màu đỏ). Khu đất hiện tiếp cận với Mỹ Phước Tân Vạn ở phía Đông.*

## 1.7 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

### 1.7.1 Khí hậu – khí tượng

- **Khí hậu:**

Khu vực xây dựng nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, trong năm có một mùa khô và một mùa mưa tương phản sâu sắc. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- **Nhiệt độ:**

Nhiệt độ trung bình hàng năm là 26,9<sup>0</sup>C, cực đại là 30,5<sup>0</sup>C (tháng 5 năm 2010), cực tiểu là 4,4<sup>0</sup>C (tháng 1 năm 2009).

- **Độ ẩm:**

Độ ẩm tương đối trung bình hàng năm là 83,1%, cao nhất là khoảng từ tháng 8 đến tháng 9 hàng năm (89 - 91%), thấp nhất là tháng 3 hàng năm (72 - 79%).

- **Giờ nắng:**

Trung bình hàng năm, khu vực có khoảng 2.247 giờ nắng, tức khoảng hơn 6 giờ nắng mỗi ngày. Thời điểm trong năm có độ ẩm thấp nhất cũng chính là thời điểm có giờ nắng

cao nhất, đó là tháng 3, 4 và 5 hàng năm (có từ 7 đến 7,3 giờ/ngày). Ngược lại, thời điểm có độ ẩm cao lại có số giờ nắng thấp hơn, đó là tháng 9 và 10 hàng năm (có từ 5,1 đến 5,3 giờ/ngày).

- **Lượng mưa trung bình hàng năm:** 1.941,9 mm/năm.

- Lượng mưa lớn nhất là 2.286,8 mm (năm 2007).
- Lượng mưa thấp nhất là 1.734,2 mm (năm 2006).
- Thời điểm có lượng mưa lớn nhất trong năm là 1.731,9 mm (tháng 9).
- Thời điểm có lượng mưa thấp nhất trong năm là 66,9 mm (tháng 1).

- **Chế độ gió:**

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa. Mùa khô chịu sự chi phối chủ yếu của gió mùa Đông Bắc và mùa mưa chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam, giữa hai mùa mưa chính là thời kỳ chuyển tiếp ngắn còn gọi là gió Đông và Đông Nam.

Nhìn chung, vận tốc gió tại khu vực nghiên cứu và phụ cận không lớn mang đặc trưng của gió mùa Đông Bắc và Tây Nam. Vận tốc gió lớn nhất thường xuất hiện trong cơn giông vào mùa mưa và khi có sự xuất hiện của các cơn bão ở biển Đông. Khu vực tỉnh Bình Dương có hướng gió không nhất định trong năm, tốc độ gió trung bình của nhiều năm là 10 -15m/s, tốc độ gió lớn nhất là 25 -30m/s.

### 1.7.2 Địa hình - Địa mạo

Khu vực lập quy hoạch có địa hình, địa chất tương đối tốt và đồng đều, khu đất không thuộc vùng trũng thấp, thuận tiện cho bố trí khu dân cư theo như định hướng quy hoạch. Cao độ chung khu đất khá cao, 18 m – 21 m trên mực nước biển trung bình, dốc thấp dần từ phía Nam đổ về phía đường Mỹ Phước Tân Vạn ở phía Bắc, không gây trở ngại gì cho dự án.

Địa chất khu vực thuộc loại đất đồi thấp trên phù sa cổ, như vậy về địa chất xây dựng, dự án không có vấn đề gì đặc biệt.

Trong giai đoạn triển khai dự án, công tác khảo sát địa hình, địa chất sẽ được thực hiện theo đúng qui định để có biện pháp công trình thích hợp, đảm bảo an toàn cho công trình và thuận tiện cho cư dân.

### 1.7.3 Địa chất - Thủy văn

Khu vực lập quy hoạch chưa có tài liệu khảo sát địa chất công trình. Tuy nhiên, theo các số liệu lấy từ các công trình khu vực lân cận thì nền đất khu vực có độ chịu lực trung bình từ 0,5-1,0 Kg/cm<sup>2</sup>. Trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật để đầu tư tiếp theo này sẽ tiến hành khoan thăm dò địa chất công trình để chọn giải pháp kết cấu phù hợp nhằm đảm bảo tính bền vững và kinh tế.

Chế độ thủy văn của các con sông chảy qua tỉnh và trong tỉnh Bình Dương thay đổi theo mùa: mùa mưa nước lớn từ tháng 5 đến tháng 11 (dương lịch) và mùa khô (mùa kiệt) từ

tháng 11 đến tháng 5 năm sau, tương ứng với 2 mùa mưa nắng. Bình Dương có ba con sông lớn, nhiều rạch ở các địa bàn ven sông và nhiều suối nhỏ khác. Về hệ thống giao thông đường thủy, Bình Dương nằm giữa ba con sông lớn, nhất là sông Sài Gòn. Bình Dương có thể nối với các cảng lớn ở phía Nam và giao lưu hàng hóa với các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long.

Cao độ khu đất khoảng 30 m - 31 m trên mực nước biển trung bình nên không bị ảnh hưởng của chế độ thủy văn trên các sông rạch. Mực nước ngầm trong các hố khoan địa chất ở độ sâu -9,5m so với mặt đất tự nhiên, giao động theo mùa mưa, nắng.

Địa chất khu vực Dĩ An có địa tầng kỷ Đệ Tứ, hệ tầng Thủ Đức bao gồm cuội, sỏi, sạn, cát, sét, kaolin, dày 2-25m. Như vậy về địa chất xây dựng, dự án không có vấn đề gì đặc biệt.

Kết quả khảo sát địa chất tại khu vực lân cận dự án đến độ sâu -50m cho thấy nền đất gồm các lớp á cát, á sét hoặc sét xen kẽ, được nén chặt tự nhiên.

Như vậy nền đất có sức chịu tải tăng dần theo chiều sâu, các công trình tải trọng trung bình có thể đặt móng ở các độ sâu từ -1,3m đến -16m so với mặt đất tự nhiên, các công trình cao tầng, tải trọng lớn cần tựa lên các lớp đất tốt ở độ sâu -16m đến đáy hố khoan -50m. Mực nước ngầm trong hố khoan ở cao độ -9,5m.

#### 1.7.4 Cảnh quan khu vực

Khu đất nằm giữa khu dân cư đang được cải tạo, chỉnh trang và xây mới, cạnh đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Dự án cách tỉnh lộ DT 742 khoảng 2km về hướng Tây Bắc, cách 2,5 km về hướng Tây là Khu công nghiệp Vsip 1, cách chợ Tân Bình 1km về hướng Đông Bắc. Cách trung tâm văn hoá thể thao phuong Tân Bình 1km về hướng Đông Nam, cách chợ Dĩ An 5km về hướng Nam. Dự án có tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn đi qua, đây là tuyến đường huyết mạch nối liền khu vực nhiều khu vực quan trọng trong tỉnh và với các tỉnh khác như Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai.

Dự kiến khu vực này sẽ tiếp tục phát triển là một điểm dân cư đô thị, được quy hoạch đầy đủ các tiện ích hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội.

### 1.8 HIỆN TRẠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

#### 1.8.1 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Khu đất có mặt tiền hướng Đông giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn rộng khoảng 45 m, chiều sâu sau khi trừ lô giới quy hoạch còn khoảng 121 m.

Khu đất có hiện trạng là đã kho sân bãi, bằng phẳng, bao quanh bởi khu dân cư đang cải tạo xây mới, đã có hạ tầng dân cư đang sử dụng nên rất thuận lợi trong việc đấu nối hạ tầng và thi công xây dựng.



Hình 3: Hiện trạng đường Mỹ Phước – Tân Vạn



Hình 4: Hiện trạng khu đất là kho sân bãi.

### 1.8.1.1 Giao thông

Khu đất có mặt tiền hướng Đông giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn rộng khoảng 45 m, chiều sâu sau khi trừ lộ giới quy hoạch còn khoảng 121 m. Khu đất có hiện trạng là đã kho sân bãi, bắc phẳng, bao quanh bởi khu dân cư đang cải tạo xây mới, đã có hạ tầng dân cư đang sử dụng nên rất thuận lợi trong việc đấu nối hạ tầng và thi công xây dựng.

Phía Đông của khu đất quy hoạch tiếp giáp với đường Mỹ Phước – Tân Vạn (lộ giới quy hoạch 40,5 m) hiện hữu, trực đường đã được trải nhựa và có hạ tầng kỹ thuật, điện, cấp thoát nước đi kèm. Đây là trục đường giúp kết nối giao thông khu vực với các khu lân cận.



Hình 5: Hiện trạng đường Mỹ Phước – Tân Vạn trước dự án.

Dự án cách tỉnh lộ DT 742 khoảng 2km về hướng Tây Bắc, cách 2,5 km về hướng Tây là Khu công nghiệp Vsip 1, cách chợ Tân Bình 1km về hướng Đông Bắc. Cách trung tâm văn hóa thể thao phường Tân Bình 1km về hướng Đông Nam, cách chợ Dĩ An 5km về hướng Nam.

Đường Mỹ Phước – Tân Vạn đi qua dự án là tuyến đường huyết mạch của tỉnh Bình Dương nối liền các phường, các khu vực và liên thông các khu công nghiệp trong địa bàn tỉnh Bình Dương. Đường Mỹ Phước – Tân Vạn cũng nối liền với quốc lộ 1K, quốc lộ 1A đoạn đi qua cầu Đồng Nai đây là các tuyến đường huyết mạch nối liền tỉnh Bình Dương với Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai và các tỉnh thành lân cận.



Hình 7: Mạng lưới giao thông khu vực xung quanh khu đất lập quy hoạch.

#### 1.8.1.2 *Cáp điện và chiếu sáng*

- **Nguồn cung cấp điện**

Cáp điện cho toàn khu quy hoạch được lấy từ lưới trung thế 22kv hiện hữu thuộc tuyến trung thế trên trực đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- **Mạng lưới chiếu sáng**

Xung quanh dự án có mạng lưới chiếu sáng nhưng xuống cấp, đang được cải tạo mới.

#### 1.8.1.3 *Cấp nước*

Khu đất dự án hiện đã được cấp nước từ đường Mỹ Phước – Tân Vạn qua đường ống DN300 mm trên trực đường Mỹ Phước – Tân Vạn. Dự án sẽ đấu nối với hệ thống cấp nước đô thị của Dĩ An qua tuyến ống này.

#### 1.8.1.4 *Hiện trạng thoát nước thải sinh hoạt – chất thải rắn*

Khu vực hiện tại chưa có hệ thống thu gom nước thải. Nước thải sinh hoạt các hộ dân cư xung quanh dự án qua bể phốt tự thấm và xả thẳng vào hệ thống nước mưa.

Trên đường đường Mỹ Phước – Tân Vạn giáp khu vực quy hoạch dự án chưa xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ phối hợp cùng các đơn vị có dự án trong khu vực đầu tư tuyến thu gom nước thải riêng. Nước thải từ các khu vệ sinh sau khi lắng phần chất thải, tách mỡ, và lắng cát, phần nước sẽ bơm về hệ thống xử lý nước thải thành phố Dĩ An.

Chất thải rắn: chủ yếu là chất thải sinh hoạt. Thành phần chính là các loại bao bì, hộp nhựa, bao nylon ... 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...

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 TP. Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương.

#### **1.8.1.5 Thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước mưa dự án đấu nối về 1 hướng:

- Phía Đông: Hệ thống thoát nước mưa hiện hữu đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

#### **1.8.1.6 Mạng lưới thông tin liên lạc**

Trong khu quy hoạch sử dụng mạng điện thoại cố định chủ yếu của nhà cung cấp dịch vụ VNPT, nguồn cấp lấy từ bưu điện Tp. Dĩ An, ngoài ra còn có một số nhà cung cấp dịch vụ khác như Viettel, FPT, EVN. Dịch vụ Internet có các nhà cung cấp VNPT, Viettel và FPT. Dịch vụ truyền hình cáp có 2 nhà cung cấp là FPT và BTV. Hệ thống cáp thông tin liên lạc hiện vẫn chạy nối trên các trụ điện dọc theo các tuyến đường hiện hữu đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

### **1.8.2 Hiện trạng hạ tầng xã hội**

Dự án cách tỉnh lộ DT 742 khoảng 2km về hướng Tây Bắc, cách 2,5 km về hướng Tây là Khu công nghiệp Vsip 1, cách chợ Tân Bình 1km về hướng Đông Bắc. Cách trung tâm văn hóa thể thao phương Tân Bình 1km về hướng Đông Nam, cách chợ Dĩ An 5km về hướng Nam. Dự án có tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn đi qua, đây là tuyến đường huyết mạch nối liền khu vực nhiều khu vực quan trọng trong tỉnh và với các tỉnh khác như Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai.

### **1.8.3 Hiện trạng môi trường tự nhiên và xã hội**

#### **1.8.3.1 Về môi trường nước**

Nước mặt: Có 3 sông chính thuộc hệ thống sông Sài Gòn – Đồng Nai chảy qua địa phận tỉnh Bình Dương gồm sông Bé dài 350km, sông Đồng Nai dài 635km và sông Sài Gòn dài 256km. Do đó, tiềm năng nguồn nước mặt trong tỉnh khá dồi dào, hàng năm các sông suối truyền tải đến cho khu vực một khối lượng nước rất lớn, nhưng do chịu ảnh hưởng của chế độ mưa và chế độ gió mùa nên dòng chảy mặt cũng phân theo hai mùa: mùa lũ và mùa kiệt, đây là một vấn đề bất lợi cho việc sử dụng nguồn nước mặt cho sinh hoạt và phát triển sản xuất nông nghiệp của tỉnh Bình Dương.

Nước ngầm: Nước ngầm tỉnh Bình Dương tương đối phong phú, được tồn tại dưới 2 dạng là lô hồng và khe nứt. Hiện nay, tỉnh Bình Dương đã và đang từng bước kiểm soát chặt chẽ việc quản lý, khai thác nước ngầm nhằm giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm, chống cạn kiệt nguồn nước. Đặc biệt là các biện pháp xử lý triệt để nước thải trước khi thoát ra sông rạch, môi trường xung quanh đối với các dự án Khu công nghiệp, Khu dân cư tập trung...

#### **1.8.3.2 Về môi trường cây xanh, vệ sinh rác thải và xã hội**

Khu vực quy hoạch nằm giáp ranh đường Mỹ Phước – Tân Vạn, giáp với các khu dân cư hiện hữu, mới cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới, đây là khu vực dân cư đông đúc, đã có các dịch vụ y tế, giáo dục, thương mại đáp ứng các nhu cầu hàng ngày, quanh khu vực quy

hoạch sẽ là một cụm dân cư đô thị, sầm uất, lượng rác thải sinh hoạt nhiều nên nếu thiêu su ý thức của người dân và sự quan tâm của chính quyền địa phương sẽ dễ đưa đến tình trạng mất vệ sinh, ô nhiễm môi trường.

Khu vực quy hoạch cần khuyến khích phát triển nhà cao tầng, dành quỹ đất để đầu tư thêm công viên, sân vườn và giao thông nội bộ tạo cảnh quan thông thoáng cho đô thị.

## 1.9 ĐÁNH GIÁ CHUNG

### 1.9.1 Thuận lợi

Khu vực lập quy hoạch phù hợp với định hướng tổng thể phát triển chung về quy hoạch, phát triển đô thị, phát triển nhà ở của TP. Dĩ An nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung. Cơ sở hạ tầng của khu vực thực hiện dự án đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh, đảm bảo kết nối về giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...

Vị trí địa lý, hiện trạng, cảnh quan và hạ tầng tiện ích xã hội khu vực quy hoạch rất thuận lợi để phát triển thành một khu nhà ở cao tầng hiện đại, bao quanh bởi trục đường Mỹ Phước – Tân Vạn, dễ dàng tiếp cận các trục chính giao thông quan trọng như QL1K để đi về trung tâm TP. Dĩ An, trung tâm tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, các tỉnh phía Đông hoặc TP.Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Tây Nam bộ.

### 1.9.2 Khó khăn

Hiện trạng các công trình kiến trúc xây dựng, cảnh quan đô thị cũng như cơ sở hạ tầng kỹ thuật có chất lượng trung bình, thiếu đồng bộ.

Các khu dân cư hiện hữu có mật độ xây dựng tương đối cao, xây dựng thiêu đồng bộ. Quan niệm và thói quen sử dụng nhà mặt tiền đê ở kết hợp kinh doanh, mua bán làm ảnh hưởng rất nhiều đến mỹ quan, vệ sinh môi trường, trật tự đô thị và an toàn giao thông. Từ đó, gây rất nhiều khó khăn cho các cơ quan chức năng và các cơ quan tổ chức lập quy hoạch trong việc lập quy hoạch và tham gia phát triển dự án các khu dân cư, chỉnh trang đô thị. Đặc biệt là tạo thói quen cho người dân chọn và sinh sống trong các khu dân cư, khu đô thị mới đã được đầu tư đầy đủ cơ sở hạ tầng, cây xanh cảnh quan.

### 1.9.3 Kết luận

Dự án **Chung cư Tân Bình – Tân Vạn** tại khu phố Tân Phước, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có nhiều thuận lợi cho việc triển khai dự án nhà ở cao tầng, phục vụ nhu cầu ở của đông đảo cán bộ, công nhân, viên chức làm việc trong các khu công nghiệp, các cơ sở giáo dục, dịch vụ khác trong khu vực.

Hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hạ tầng khu vực cũng như các điều kiện tự nhiên đều hoàn toàn thích hợp để triển khai dự án.

Việc quy hoạch và xây dựng khu nhà ở theo tiêu chí hướng đến một mô hình ở tiện ích, hiện đại sẽ mang đến những lợi ích về mặt kinh tế, xã hội, tăng giá trị quỹ đất khu vực.

Việc đầu tư xây dựng hợp lý sẽ góp phần tái tạo, khai thác quỹ đất triệt để, đóng góp hữu hiệu vào sự phát triển của địa phương.

Thực hiện quy hoạch và thiết kế có nghiên cứu chi tiết, đúng quy định và phù hợp thực tế sẽ là cơ sở để thực hiện quản lý đầu tư và phát triển theo đúng định hướng chung.

—ooOoo—

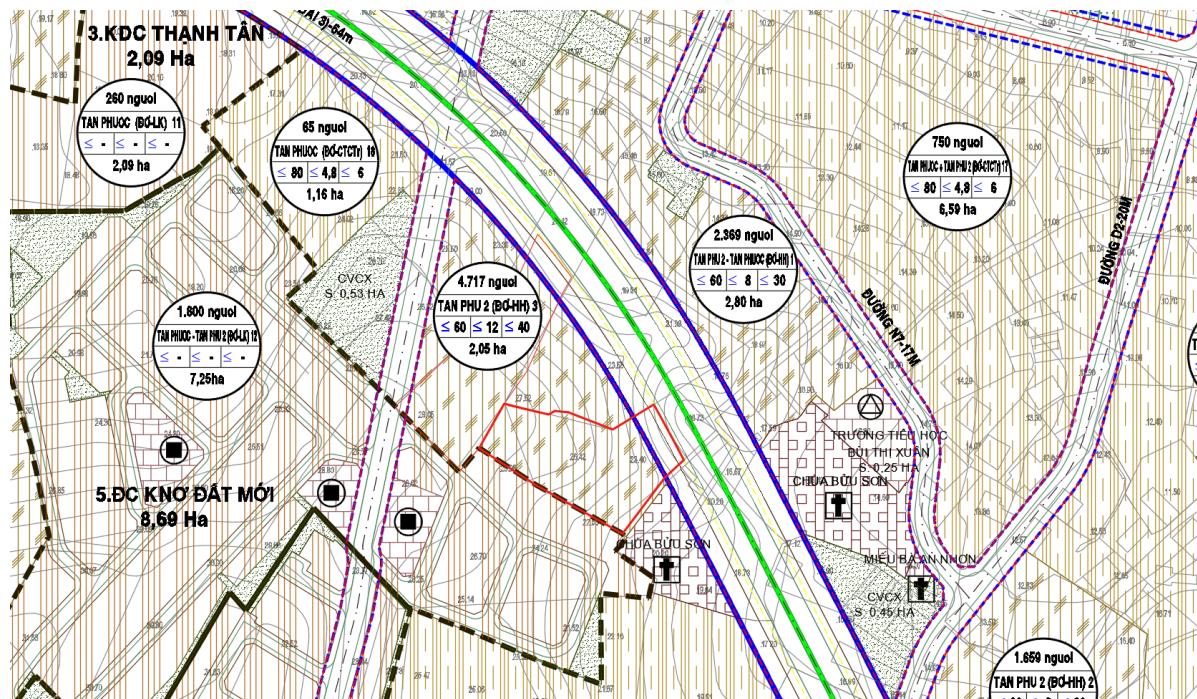
## NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

### 1.10 ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CỦA ĐỒ ÁN

#### 1.10.1 Phạm vi quy hoạch

Khu đất tọa lạc tại Khu phố Tân Phước, phường Tân Bình, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có tứ cản như sau:

- Phía Bắc giáp kho bãi hiện hữu;
- Phía Nam giáp chùa Bửu Sơn và đất dân hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn;
- Phía Tây giáp kho bãi hiện hữu.. (*Hình 3.7*).



*Hình 8: Khu đất dự án trên bản đồ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình, thành phố Dĩ An. Vị trí khu đất được quy hoạch là đất ở hỗn hợp trong lô phố có ký hiệu TAN PHU 2(ĐO-HH)3.*

Theo 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, vị trí dự án thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp.

Theo 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, vị trí dự án thuộc quy hoạch đất ở đô thị (ODT – màu hồng). (*Hình 1*).

Theo bản đồ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình đã được phê duyệt Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An, lô phố có ký hiệu **TAN PHU 2 (ĐO-HH)3** có diện tích khoảng 2,05 ha, dân số khoảng 4.717 người và các chỉ tiêu quy hoạch như sau: (*Hình 8*)

Loại đất: Đất ở hỗn hợp; Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ ; Hệ số sử dụng đất  $\leq 12,0$  lần ; Tầng cao  $\leq 40$  tầng.

Theo Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Bình, lộ giới đường Mỹ Phước – Tân Vạn có lộ giới 64 m khoảng lùi bằng 0 m hai bên. Như vậy mục tiêu xây dựng của dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương hoàn toàn phù hợp với dự kiến quy hoạch đất ở hỗn hợp cao tầng của địa phương.

Vì vậy, khu đất được quy hoạch là đất ở đô thị, cao tầng, thuận lợi cho việc triển khai dự án.

Diện tích đất sử dụng được sau khi trừ lộ giới đường Mỹ Phước – Tân Vạn có lộ giới quy hoạch 64 m theo quy hoạch được lấy theo diện tích đất ở đã được chuyển đổi ghi trên sổ đỏ là **6.102,7 m<sup>2</sup>**.



Hình 9: Tổng mặt bằng quy hoạch kiến trúc cảnh quan.

### **1.10.2 Tính chất của đồ án quy hoạch**

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn, tại phường Tân Bình, thành phố Dĩ An có tính chất là khu nhà ở cao tầng với chức năng chính là khu nhà ở chung cư cao tầng. 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 chung cư tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

### **1.10.3 Phương án tiêu thụ sản phẩm**

Khu vực quy hoạch sẽ được đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh và thương mại dịch vụ công cộng.

#### **1.10.4 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

## **Quy mô diện tích và dân số:**

- Diện tích toàn khu : **6.813,00** m<sup>2</sup>
  - Dân số :  $\leq 1.659$  người

- Số căn hộ : ≤ 858 căn
- Mật độ xây dựng : ≤ 60% , bao gồm các hạng mục sau:
  - o Đất ở:  
Đất xây dựng chung cư có trường mầm non được đưa vào tầng 1 và tầng 2 của công trình.
  - o Trạm điện + khu vực đặt máy phát điện.
  - o Còn lại là công viên – sân vườn, sân bãi, giao thông.
- Hệ số sử dụng đất : ≤ 12 lần.
- Tầng cao xây dựng : ≤ 30 tầng + 1 tầng hầm
  - + Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 30 tầng chưa bao gồm tum thang <sup>(1)</sup>, 1 hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

<sup>(1)</sup> *Ghi chú: Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái”. Tum thang của đồ án thiết kế đảm bảo điều kiện trên.*

- Chiều cao công trình ≤ 120 m
- Chiều cao PCCC ≤ 120 m
- Khoảng lùi từ công trình đến các ranh đắt:
  - + Đối với hầm: ≤ 0 m.
  - + Đối với bán hầm: ≤ 0 m.
  - + Đối với tầng nổi chung cư: ≥ 6 m.
- Khoảng lùi trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn so với lô giới đường dự phỏng:
  - + Đối với hầm: ≤ 0 m.
  - + Đối với bán hầm: ≥ 6 m.
  - + Đối với tầng nổi chung cư: ≥ 6 m.

#### **Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Chỉ tiêu cấp điện:
  - Cấp điện sinh hoạt (căn hộ chung cư) : 1.600 W/người.
  - Cấp điện công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt) : 50 %.
  - Chiếu sáng giao thông : 1 W/m<sup>2</sup>.
- Chỉ tiêu cấp nước:
  - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.
  - Thương mại – dịch vụ - công cộng : 3 lít/m<sup>2</sup> sàn.
  - Mầm non : 100 lít/trẻ/ngày đêm.
  - Nước tưới cây : 4 lít/m<sup>2</sup> sàn.

- Nước rửa đường : 1,5 lít/m<sup>2</sup> sàn.
- Nước cấp cho BQLTN : 150 lít/người/ngày đêm.
- Nước rửa nhà rác từng tầng : 1,5 lít/m<sup>2</sup> sàn.  
và nhà rác tập trung + rửa thùng rác
- Nước rò rỉ dự phòng : 10% tổng lượng nước sử dụng.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100 % lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
  - Khu căn hộ : 01 máy/căn hộ.
  - Khu trường mầm non, nhà trẻ : 1 máy/100m<sup>2</sup> sàn.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày đêm.

## 1.11 PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH ĐỀ XUẤT

### 1.11.1 Ý tưởng thiết kế

Đồ án quy hoạch nhằm 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 đất nhà của tỉnh Bình Dương, góp phần ổn định xã hội về nhà ở.

Khu đất có phần lộ giới là 710,3 m<sup>2</sup> đường Mỹ Phước – Tân Vạn; diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu dự án là 6.102,7 m<sup>2</sup>. Trên phần đất này, dự kiến sẽ xây dựng một chung cư. Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 30 tầng chưa bao gồm tum thang (1), và 1 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật. (1)

*Ghi chú: Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái”. Tum thang của đồ án thiết kế đảm bảo điều kiện trên.*

Khu đất có một mặt tiếp cận từ phía Đông là đường Mỹ Phước – Tân Vạn nên công trình sẽ bố trí hai cổng kết nối chính trên 2 tuyến đường này. 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 3,6 – 6m.

Khối chung cư được bố trí 2 khối nhà dài theo ranh đất và có 2 đơn nguyên, bố trí 2 cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm có liên thông với nhau. Giải pháp khôn 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...

Khu vực quy hoạch gồm các thành phần sau (*Hình 4.2*):

- Một khối nhà chung cư.
- Công viên.
- Hạ tầng kỹ thuật.

Trường mầm non hợp khối với công trình chung cư, được bố trí ở tầng 1 và tầng 2, có sảnh đón mở ra đường nội bộ, tạo điều kiện thuận tiện đi lại và thông thoáng, đảm bảo an toàn thoát người khi có sự cố.

### 1.11.2 Cơ cấu sử dụng đất

**Đất xây dựng công trình:** Gồm đất ở để xây dựng khối chung cư 30 tầng và trạm điện + khu vực đặt máy phát điện với mật độ vừa phải, có 1 tầng hầm dành cho thiết bị kỹ thuật và để xe, nhà trẻ được bố trí ở tầng 1 và tầng 2, phòng sinh hoạt cộng đồng được bố trí ở tầng 1 và tầng 3.

**Đất trồng cây xanh:** Phương án quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh tập trung và một công viên tại khoảng giữa khối nhà để tạo cảnh quan đồng thời đảm bảo tỷ lệ cây xanh hợp lý nhằm cải tạo vi khí hậu khu vực.

**Đất giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật:** bao gồm phần diện tích đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật và sân bãi ở các lối ra vào chung cư.

Cơ cấu sử dụng đất và một số chỉ tiêu quy hoạch được tóm tắt trong *Bảng 2*.

CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>A</b>	<b>ĐẤT PHÙ HỢP QUY HOẠCH (Đất ở hỗn hợp)</b>	<b>6.102,7</b>	<b>100,00%</b>	
1	CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ CAO TẦNG (Kinh doanh)	2.430,40	39,82%	
	<i>Đất xây dựng chung cư cao tầng</i>	<i>2.430,40</i>		
2	Đất trồng cây xanh, hồ bơi	1.745,10	30,46%	
a	<i>Trong đó: Cây xanh (Không kinh doanh)</i>	<i>1.659,00</i>	<i>27,18%</i>	
b	<i>Hồ bơi (Không kinh doanh)</i>	<i>200,00</i>	<i>3,28%</i>	
3	Đất giao thông - sân bãi - HTKT	1.813,30	29,71%	
a	<i>Giao thông sân bãi</i>	<i>1.745,10</i>	<i>28,60%</i>	
b	<i>Hạ tầng kỹ thuật (trạm điện + khu vực đặt máy phát điện)</i>	<i>100,00</i>	<i>1,12%</i>	
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN</b>	<b>710,3</b>		
1	Hành lang đường bộ	710,3		
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.813,0</b>		

*Bảng 2: Cơ cấu Quy hoạch Sử dụng Đất*

### 1.11.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

#### Điểm nhấn, hướng, tầm nhìn

Khối chung cư được bố trí khối nhà dài theo ranh đất phía Tây Nam 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 điền 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.

### Chiều cao công trình

Công trình bao gồm 1 khối nhà chung cư **30 tầng nổi chưa bao gồm tum thang và 1 hầm** tổng chiều cao công trình  $\leq 140$  m.

### Tầng cao công trình

Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 30 tầng chưa bao gồm tum thang (1) và 1 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

<sup>(1)</sup> *Ghi chú: Theo Mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái”. Tum thang của đồ án thiết kế đảm bảo điều kiện trên.*

### Khoảng lùi công trình

Công trình tiếp giáp với đường Mỹ Phước – Tân Vạn lộ giới 64m khoảng lùi  $\geq 6$ m.

### Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc

Hình khối công trình phù hợp với công năng sử dụng: chung cư cao tầng với đường nét đơn giản, hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng hoà hợp với khung cảnh khu vực. Hai đơn nguyên của khối nhà được bố trí bo lại theo biên dạng khu đất, tạo nhiều góc có tầm nhìn rộng, thoáng về mọi hướng.

### Hệ thống cây xanh

Khu vực cảnh quan được bố trí vào giữa khối chính để tạo điểm nhấn khi bước vào lối giao thông chính của dự án và tạo sức hút, có thêm chức năng cân bằng sinh thái cho các căn hộ xung quanh.

Cây xanh được bố trí khá đều trên tổng mặt bằng, có khu sân vườ lớn tập trung.

Theo đồ án Quy hoạch, diện tích cây xanh được xác định là cây xanh phục vụ trong lô đất (sử dụng hạn chế trong lô đất) được thiết kế với tổng diện tích 1.650,15 m<sup>2</sup>. Theo QCVN 01:2021, tại “Bảng 2.11: Tỉ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình” quy định tỷ lệ tối thiểu trồng cây xanh (%) đối với Nhà chung cư là 20% trên tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch 6.102,7 m<sup>2</sup> là 1.220,54 m<sup>2</sup>. Như vậy, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đang bố trí 1.659,00 m<sup>2</sup> ( $> 1.220,54$  m<sup>2</sup>) đảm bảo lớn hơn 20% tổng diện tích lô đất.

Ngoài ra theo QCVN 01:2021, tại mục 2.2 đoạn 6 có nêu: ”Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là dưới 2.800 người), việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra chỉ tiêu cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m<sup>2</sup>/người...”. Như vậy, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đang bố trí 1.659,00 m<sup>2</sup> cây xanh đảm bảo cho khoảng 1.659 dân lớn hơn chỉ tiêu theo quy mô dân số của dự án là 1.659 dân.

Các mảng xanh sẽ được thiết kế bố trí các loại cây tán rộng để tạo bóng mát. Các mảng cây xanh phân bố khác được bố trí dọc tất cả các lối đi, ven tường rào để tạo một không gian sống xanh bao quanh toàn bộ khu chung cư. Bên cạnh đó là bổ sung một số loại hoa để tạo các tiểu cảnh điểm nhấn cho dự án.

#### 1.11.4 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 710,3m<sup>2</sup> diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ đường Mỹ Phước – Tân Vạn lộ giới 64 m. Diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu của dự án là 6.102,7 m<sup>2</sup>.

Khối chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ L dài theo ranh đất và có 2 đơn nguyên, có 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 điêu khắc cao. Giải pháp lấy gió và thông thoáng tự nhiên qua 6 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 nhà trẻ bố trí tại tầng 1, 2, 3 và bãi đậu xe bố trí tại 01 tầng hầm đã được tính toán theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Tầng hầm (1 tầng): Bố trí để xe và các phòng kỹ thuật của tòa nhà. Ranh hầm cách ranh đất 0,3m khu vực giáp đất dân và trùng với chỉ giới đường đỏ ở khu vực giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn;
- Tầng 1: Bố trí nhà trẻ; sinh hoạt cộng đồng và một số căn hộ ở; các sảnh chờ tiếp đón; hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật, phụ trợ, ...;
- Tầng 2: Bố trí nhà trẻ; khu vực để xe, hành lang, thang máy, thang bộ, các phòng kỹ thuật, ...;
- Tầng 2: Sinh hoạt cộng đồng; khu vực để xe, các căn hộ ở, hành lang, thang máy, thang bộ, các phòng kỹ thuật, ...;
- Tầng 04 – 30: 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, ...

Xung quanh các khối nhà bố trí đường giao thông quanh công trình rộng từ 3,6 - 6m để thuận tiện giao thông và đảm bảo thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy và đảm bảo Khoảng cách giữa các công trình cao tầng theo quy định mục 2.6.1.2 của Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng: “Trường hợp các công trình có chiều cao ≥ 46 m; khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải ≥ 25 m, khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15 m.”, cụ thể: Dự án bao gồm 02 tòa nhà độc lập và bao quanh bởi các đường nội bộ rộng 3,6 – 6m và cách ranh đất > 5m, mép công trình chung cư tiếp giáp ranh đất Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn khoảng 15m (khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo ≥ 15m). Đồng thời, Công ty cổ phần Bất động sản Phú Mỹ Hiệp đã thỏa thuận với Công ty cổ phần Bất động sản Bcons Land về khoảng cách giữa 2 công trình của 02 dự án đảm bảo ≥ 15m theo QCVN 01:2021/BXD: “Khoảng cách công trình của dự án chung cư Tân Bình – Tân Vạn cách mép ranh của dự án Chung cư Tân Bình ≥ 15m, khoảng

cách công trình dự án Chung cư Tân Bình cách mép ranh đất dự án chung cư Chung cư Tân Bình – Tân Vạn ≥ 6m.”

### 1.11.5 Khối lượng xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật

Khối lượng xây dựng kiến trúc của đồ án được thống kê trong Bảng 3, 4, 5.

STT	Hạng mục	DT chiếm đất (m <sup>2</sup> )	DT XD (m <sup>2</sup> )	DT sàn XD (m <sup>2</sup> )
1	<b>Khối nhà chung cư (tầng nồi)</b>	<b>2.430,40</b>	<b>2.430,40</b>	<b>64.441,29</b>
2	<b>Hầm xe</b>			<b>5.931,71</b>
3	<b>GIAO THÔNG, CÂY XANH, HTKT</b>	<b>3.672,30</b>	<b>68,20</b>	<b>68,20</b>
a	Giao thông, sân bãi	1.745,10		
b	Cây xanh, mặt nước	1.859,00		
c	Hạ tầng kỹ thuật	68,20	68,20	68,20
<b>Tổng diện tích sàn XD không kể hầm, bán hầm, tum thang và kỹ thuật (hầm và bán hầm sử dụng để xe và kỹ thuật)</b>		<b>6.102,7</b>	<b>2.433,66</b>	<b>64.111,70</b>
<b>Tổng diện tích sàn XD bao gồm hầm, bán hầm, tum thang và kỹ thuật</b>				<b>70.353,37</b>

Bảng 3: Quy mô và diện tích xây dựng các hạng mục.

Một số chỉ tiêu quy hoạch được tính toán như sau:

Hệ số sử dụng đất toàn khu	10,56	lần
Mật độ xây dựng toàn khu	39,82	%
Tầng cao (bao gồm 30 tầng + 1 hầm)	30	tầng
Diện tích sử dụng các căn hộ ở	<b>41.459,87</b>	m <sup>2</sup>
Diện tích để xe yêu cầu cho chung cư (1)	<b>8.292,00</b>	m <sup>2</sup>
Diện tích sử dụng dịch vụ giáo dục mầm non	1007,4	m <sup>2</sup>
Diện tích để xe tối thiểu cho DV giáo dục mầm non (2)	<b>125,90</b>	m <sup>2</sup>
Tổng diện tích để xe chung cư yêu cầu (1)+(2)	<b>8.417,90</b>	m <sup>2</sup>
Diện tích để xe chung cư thiết kế tối thiểu	<b>8.421,80</b>	m <sup>2</sup>

Số dân chung cư	1.659	người
Số trẻ	83	trẻ
Diện tích giáo dục mầm non yêu cầu	996,00	m <sup>2</sup>
Diện tích giáo dục mầm non thiết kế tối thiểu	1007,40	m <sup>2</sup>
Diện tích cộng đồng yêu cầu	686,40	m <sup>2</sup>
Diện tích cộng đồng thiết kế tối thiểu	702,40	m <sup>2</sup>
Cây xanh khuôn viên chung cư	1.659,00	m <sup>2</sup>
Chỉ tiêu cây xanh	1,00	m <sup>2</sup> /người

Bảng 6: Chỉ tiêu quy hoạch và diện tích các hạng mục.

## 1.12 TÍNH TOÁN CÁC DIỆN TÍCH CẦN THIẾT THEO QUY ĐỊNH

### 1.12.1 Chỉ tiêu quy hoạch dân số của dự án

Tổng quy mô dân số tính toán của toàn dự án khoảng **1.659** người.

Chỉ tiêu quy hoạch dân số cho dự án được đề xuất theo Công văn số 1164/SXD-QHKT, ngày 09/04/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương và Công văn 1539/UBND-KT ngày 15/04/2021 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 1164/SXD-QHKT 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 25m<sup>2</sup> sàn sử dụng của căn hộ/người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013 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 Chung cư Tân Bình – Tân Vạn là **41.459,87 m<sup>2</sup>**, tương ứng khoảng **858** căn hộ ở. Quy mô dân số của khu đất lập quy hoạch dự kiến khoảng **1.659** người (với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người: **25m<sup>2</sup>/người**).

Như vậy, Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn quy hoạch với quy mô dân số khoảng **1.659** người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đồng thời, theo quy hoạch phân khu 1/2.000 của phường Tân Bình, thành phố Dĩ An được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An, vị trí thửa đất thực hiện dự án thuộc ô đất có ký hiệu TAN PHU 2 (ĐO-HH) 3 có tổng

diện tích khoảng 2,05 ha, dân số khoảng 4.717 người. Hiện trạng ô đất chỉ có dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn với dân số dự kiến **1.659** người.

Như vậy, dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn thiết kế với quy mô dân số khoảng **1.659** người phù hợp quy mô chỉ tiêu dân số trong đồ án quy hoạch phân khu phường Tân Bình được phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu dân số đúng theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh số Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 09/05/2024.

### **1.12.2 Hệ số sử dụng đất**

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Tại mục 1.4.21 Hệ số sử dụng đất. "Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất."

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng không kể hầm của Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn là **64.441,29 m<sup>2</sup>**. Và diện tích đất phù hợp quy hoạch là **6.102,70 m<sup>2</sup>**.

Do đó, hệ số sử dụng đất toàn khu là:  $64.111,70 / 6.102,70 = 10,56$  lần.

Như vậy, hệ số sử dụng đất toàn khu của Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn là **10,56 lần** phù hợp với chỉ tiêu căn cứ trên đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu 1/2.000 phường Tân Bình được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 21/12/2020.

### **1.12.3 Diện tích giáo dục mầm non phục vụ dân cư trong khu quy hoạch**

Dân số dự án quy hoạch khoảng 1.659 người, căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định chỉ tiêu tối thiểu 50 trẻ/1.000 dân, 12m<sup>2</sup>/trẻ. Tổng số trẻ trong dự án:  $1.659 / 1.000 \times 50$  trẻ = 83 trẻ.

Diện tích nhà trẻ yêu cầu:  $83$  trẻ  $\times 12$  m<sup>2</sup> = 996,00 m<sup>2</sup>.

Diện tích nhà trẻ thiết kế tối thiểu là 996,00m<sup>2</sup>, đảm bảo chỉ tiêu diện tích nhà trẻ đủ yêu cầu theo quy định.

### **1.12.4 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 0,8m<sup>2</sup>/căn hộ. Tổng số căn hộ dự kiến là 858 căn hộ. Với chỉ tiêu 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ ở, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí là 858 căn hộ ở  $\times 0,8$  m<sup>2</sup>/căn hộ ở = 686,4 m<sup>2</sup>.

Diện tích thiết kế tối thiểu: 702,4 m<sup>2</sup>

Như vậy, diện tích sinh hoạt cộng đồng đủ yêu cầu theo quy định.

### **1.12.5 Cây xanh, vườn hoa**

- Tổng diện tích trồng cây xanh của chung cư (cây xanh sử dụng hạn chế) là 1.659,0m<sup>2</sup> (chiếm 27,04 % đạt tỷ lệ 1,0m<sup>2</sup>/người theo QCVN 01:2021 tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người đối với dự án

có dân số dưới 4.000 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 sử dụng hạn chế.

### 1.12.6 Diện tích chỗ để xe

#### 1.12.6.1 Chỗ để xe cho chung cư

- **Chỗ để xe cho cư dân:**

Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, tại khoản b, điều 2.2.17.1: *Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m<sup>2</sup> cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m<sup>2</sup> cho 100 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m<sup>2</sup> chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.*

Với **41.459,87** m<sup>2</sup> sàn sử dụng, diện tích để xe phục vụ cho người dân theo sàn sử dụng ở trong công trình là khoảng: **41.459,87 / 100 x 20 = 8.292,0** m<sup>2</sup>.

Với 858 căn hộ, diện tích để xe phục vụ cho người dân theo số căn hộ ở trong công trình là khoảng: **858 / 4 x 25 = 5.362,50** m<sup>2</sup>.

Với 858 căn hộ, diện tích để xe 2 bánh tối thiểu phục vụ cho người dân theo số căn hộ ở trong công trình là khoảng: **858 x 6 = 5.148** m<sup>2</sup>.

Với cả 3 cách tính trên, thì diện tích để xe tối thiểu của cư dân trong chung cư phải đảm bảo tối thiểu **8.292,0** m<sup>2</sup>.

- **Chỗ để xe dịch vụ giáo dục mầm non:**

Đối với giáo dục mầm non trong khối nhà chung cư, lấy theo chỉ tiêu của căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú trong nhà chung cư hỗn hợp. Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, tại điều 2.2.17.2: *Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của phần căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú trong nhà chung cư hỗn hợp phải tính toán đảm bảo tối thiểu 20 m<sup>2</sup> cho 160 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú; phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt.*

Với **996,0** m<sup>2</sup> diện tích giáo dục mầm non, diện tích cần để bố trí chỗ để xe cho giáo dục mầm non là: **996,0 / 160 \* 20 = 125,9** m<sup>2</sup>.

- **Tổng diện tích để xe yêu cầu:** 8.417,9 m<sup>2</sup>

+ Diện tích để xe cho cư dân: 8.292,0 m<sup>2</sup>  
+ Diện tích để xe cho giáo dục mầm non trong chung cư: 125,9 m<sup>2</sup>

Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong tầng hầm và 1 phần tầng 1, 2, 3 của công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế tối thiểu là: **8.421,8 m<sup>2</sup>** (đã trừ diện tích phụ trợ, kỹ thuật). Như vậy diện tích bãi xe đủ đáp ứng nhu cầu để xe của người sử dụng công trình.

### 1.12.7 Diện tích căn hộ:

Căn cứ điểm b, khoản 1, điều 27 nghị định 100/2024/NĐ-CP: “Tiêu chuẩn diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m<sup>2</sup>, tối đa là 70 m<sup>2</sup>”. Theo đó, dự án thiết kế các căn hộ có diện tích như sau:

- Căn hộ 1 phòng ngủ:
  - o Số lượng khoảng 135 căn
  - o Diện tích sử dụng từ 25,0 m<sup>2</sup> đến 40,0 m<sup>2</sup>
- Căn hộ 2 phòng ngủ:
  - o Số lượng khoảng 702 căn
  - o Diện tích sử dụng từ 47,0 m<sup>2</sup> đến 55,0 m<sup>2</sup>

Như vậy, diện tích căn hộ phù hợp theo quy định.

—ooOoo—

## QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 1.13 QUY HOẠCH GIAO THÔNG

#### 1.13.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- TCVN 4054:2005 Đường ô tô - yêu cầu thiết kế;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- TCCS 39:2022/TCDDBVN Tiêu chuẩn Thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông”;
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCCS 38:2022/TCDDBVN – Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

#### 1.13.2 Quy hoạch hệ thống giao thông

##### 1.13.2.1 Giao thông đối ngoại

Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn sẽ đấu nối trực tiếp với đường Mỹ Phước – Tân Vạn (lộ giới quy hoạch 64m) ở phía Đông của dự án. Như vậy liên kết và giao tiếp giữa chung cư với khu vực xung quanh rất dễ dàng và thuận tiện.

Thiết kế 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 khi kết nối giao thông với tuyến đường trên đấu nối đường nhánh vào các tuyến đường do tỉnh Bình Dương quản lý.

- Phân loại: Đường phố nội bộ.
- Cấp kỹ thuật: Cấp 20.
- Tốc độ thiết kế chở rẽ: 15 km/h.
- Tải trọng trực thiết kế: 100 kN.
- Bán kính cong tại ngã ba: R = 8 m.

Theo Tiêu chuẩn TCVN 13592:2022 “Đường đô thị - yêu cầu thiết kế”. Tại mục 13.7.3 có nêu: Đối với đường phố nội bộ: Bán kính rẽ xe có hiệu trong các đường phố nội bộ không nhỏ hơn 7,5 m. Đồng thời, Bán kính bó vỉa nên được thiết kế phù hợp với bán kính rẽ xe có hiệu mong muốn và không nên lớn hơn bán kính rẽ xe có hiệu mong muốn.

Tại mục 13.7.4 có nêu Bán kính bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường đô thị phải đảm bảo: tại quảng trường giao thông và đường phố nội bộ  $\geq 8m$ .

Như vậy, Đồ án quy hoạch đang thiết kế các điểm đấu nối với bán kính rẽ xe (*bao gồm bán kính rẽ xe có hiệu và bán kính bó vỉa*)  $R = 8m$  theo Tiêu chuẩn TCVN 13592:2022 “Đường đô thị - yêu cầu thiết kế”.



Hình 10: Hiện trạng đường Mỹ Phước – Tân Vạn

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, 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 Mỹ Phước – Tân Vạn.

**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 vuốt nối, bó vỉa tại vị trí đầu nối giữa dự án với đường Mỹ Phước – Tân Vạn 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 Mỹ Phước – Tân Vạn.

#### 1.13.2.2 Giao thông đối nội

Khu vực quy hoạch, có 2 điểm kết nối ra vào dự án với 2 cổng như sau : 2 cổng ra vào ở phía Đông nối ra Mỹ Phước – Tân Vạn lộ giới 64m, bê rộng cổng kết nối làn lượt là 6m và 7m.

+ Vị trí cổng ra vào số 1: Lối vào đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Đây là cổng chính vào dự án. Được tổ chức dòng xe lưu thông **1 chiều** cho ôtô và xe máy từ đường Mỹ Phước – Tân Vạn vào giao thông nội bộ của dự án và cách nút giao đường Mỹ Phước – Tân Vạn – đường Bắc Nam khoảng 220m.

+ Vị trí cổng ra vào số 2: Lối ra từ đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Đây là cổng ra của dự án được tổ chức dòng xe lưu thông 1 chiều cho ôtô và xe máy từ đường nội bộ 1 ra đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Hai cổng kết nối với đường nội bộ vòng quanh khối nhà, đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Bề rộng mặt đường 3,6 – 6,0 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.

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.

#### **1.13.2.3 Tổ chức giao thông**

Trước mắt khu quy hoạch có 1 cổng vào và 1 cổng ra phía Đông trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn kết nối vào đường nội bộ chạy vòng quanh khối nhà với bên rộng từ 3,6 - 6m (tổ chức giao thông 1 chiều).

Dự án bố trí 1 lối 2 chiều lên xuống hầm đảm bảo tiếp cận ra vào khu vực đỗ xe thuận tiện. Lối xuống và lên hầm để xe ở giữa 2 khối nhà.

Dự án bố trí 1 lối 2 chiều lên xuống khu để xe trong nhà đảm bảo tiếp cận ra vào khu vực đỗ xe thuận tiện. Lối ra vào để xe ở phía Nam 2 dự án.

Với cách bố trí như thế, xe ra vào sẽ lưu thông theo chiều ngược kim đồng hồ một cách thuận lợi, hạn chế các phương tiện vào sâu trong nữa phía Tây của dự án.

Hệ thống biển báo giao thông được thực hiện theo 22TCN237:2001 Điều lệ báo hiệu đường bộ.

Biển báo giao thông được đặt trên vỉa hè các đường khu vực 12 m, trước khi rẽ vào chung cư, cách mép bờ vỉa 0,5 m và cách vạch người đi bộ 5-10 m. Sử dụng các biển báo 205 b,c Đường giao nhau; biển 224 Đường người đi bộ cắt ngang.

Trên trực đường nội bộ quanh chung cư đặt biển 116 Hạn chế trọng lượng trên trực xe; Biển 255 Trẻ em ở khu vực giáo dục mầm non; Biển 123 a,b Cấm rẽ trái/phải ở lối ra cổng phụ bên hông dành cho bộ hành.



Biển 205b: Đường giao nhau



Biển 205c: Đường giao nhau



Biển 224: Đường người đi bộ cắt ngang



Biển 116: Hạn chế trọng lượng trên trục xe



Biển số 225: Trẻ em



Biển số 123a: Cấm rẽ trái



Biển số 123b: Cấm rẽ phải

*Hình 18: Các loại biển báo giao thông dùng trong khu vực quy hoạch.*

Các biển báo đặt trên trụ có cấu tạo gồm:

Trụ bằng ống thép tráng kẽm D80 dài 4m, sơn màu trắng đỏ xen kẽ.

Biển báo có kích thước theo 22TCN237:2001.

Chân đế đổ bê tông đá 1x2, cấp độ bền B15, kích thước 40x40x80 cm.

Qua việc đánh giá hiện trạng, tư vấn lập quy hoạch đề xuất các giải pháp nhằm giảm tải cho mạng lưới giao thông khi dự án đưa vào hoạt động.

**Giải pháp 1:** Giữ nguyên hiện trạng đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Đường trong quá trình vào triển khai dự án gây ảnh hưởng thì cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ tu bổ, cải tạo, chỉnh trang hoàn chỉnh.

**Giải pháp 2:** Bố trí vạch nhường đường trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn và tại nút giao với đường Bắc Nam.

### 1.13.3 Khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống giao thông

Bảng 6: Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống giao thông.

ST T	Hạng mục	Chức năng	Mặt cắt	Kích thước mặt cắt (m)		Chiều dài (m)	Diện tích m.đường (m <sup>2</sup> )	(1.000đ)	
				mặt đường	lộ giới			Đơn giá tổng hợp	Thành tiền
1	Đường nội bộ 1	nội bộ	S1	6,0	6,0	18	108	850	91.800
2	Đường nội bộ 2	nội bộ	S2	3,6	3,6	100	360	850	306.000
3	Đường nội bộ 2	nội bộ	S2	6,0	6,0	150	900	850	765.000
4	Sân bãi	nội bộ					350,89	850	298.256,5
	<b>Tổng cộng</b>						<b>1.718,89</b>		<b>1.461.056,5</b>

## 1.14 CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂT DỰNG VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

### 1.14.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước;
- TCXDVN 51:2008: Tiêu chuẩn thiết kế - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- Thiết kế mạng lưới thoát nước : 22TCN 51-84;
- Tính toán dòng chảy lũ : 22TCN 220-95;
- TCVN 4447-2012: Công tác đất – thi công và nghiệm thu xây dựng.

### 1.14.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

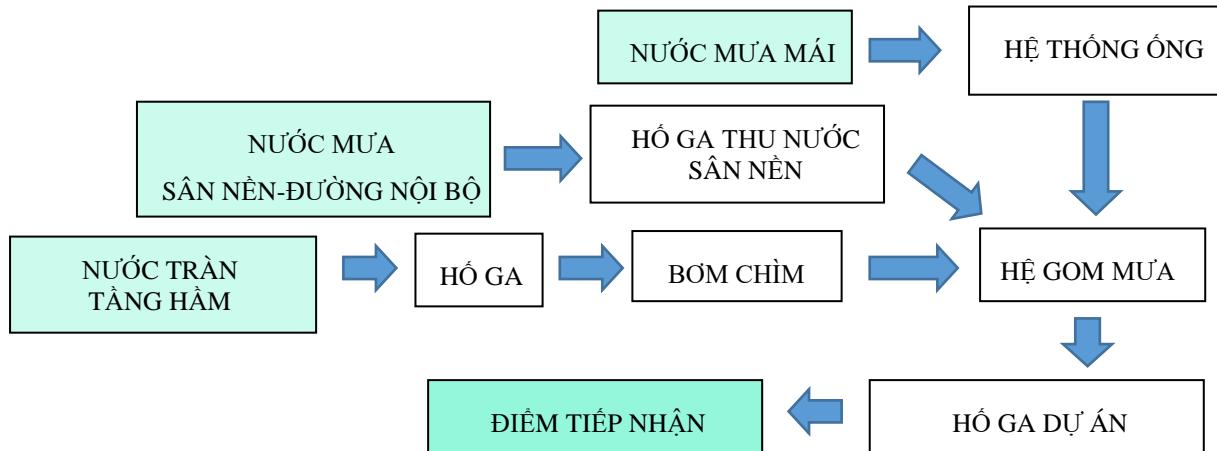
#### 1.14.2.1 Quy hoạch chiều cao

- Khu đất hiện nay chưa được san nền nên mặt bằng tương đối dốc nước thoát tự nhiên về phía đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- Theo bản vẽ tổng mặt bằng thiết kế thì diện tích đất dự án chủ yếu là xây nhà cao tầng, tháp tầng, cây xanh và đường giao thông.
- Nên đào móng xây dựng công trình từ mặt đất hiện hữu mà không cần phải san nền trước rồi mới đào móng.
- Theo kết quả khảo sát địa hình, Cao độ nền hiện trạng bình quân là +20,05m; cao độ đường Mỹ Phước – Tân Vạn tại lối ra vào chính của dự án là +19,00m.
- Cao độ nền thiết kế xây dựng sảnh vào các Block chung cư là **+21,20m**. Các tuyến đường giao thông nội bộ khu chung cư thấp hơn cote sảnh chung cư +0.2m tương đương +21,00m.

### 1.14.2.2 Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

#### ➤ Giải pháp thiết kế



Hình 19: Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, nước mặt.

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 thuỷ 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 Bình Dương và lân cận:

$$q = 332 \text{ l/s.ha.}$$

Hệ thống thoát nước mưa dự án đấu nối 1 hướng:

- Thoát nước mưa kết nối hệ thống nước mưa hiện hữu đường Mỹ Phước – Tân Vạn ở phía Đông dự án.

Hệ thống thoát nước mưa trong tòa nhà được gom theo các trục từ tầng mái về tại tràn 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 Đông khu đất, thông qua hai hố ga đấu nối ở cổng ra vào phía Đông.

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.

### ➤ Kết cấu tuyến ống, hố ga

- Tuyến ống gom chạy quanh ranh đất được thiết kế là tuyến 2 ống uPVC D220, D400,D500 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 phù hợp.
- Tổng lưu lượng thoát nước mặt là  $Q = 523.793 \text{ l/s}$ . Đồ án quy hoạch có 01 tuyến thoát nước chính (D600). Hướng nối ra phía Đông, nối ra đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

Các đoạn băng ngang các cổng 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 Mỹ Phước – Tân Vạn với tuyến cống thoát nước rộng D800mm 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.

### ➤ Kết cấu hố ga

- Hố ga được xây dựng bằng BTCT. Kích thước hố ga phụ thuộc vào khẩu độ cống. Đây hố ga sâu hơn đáy cống 40cm để lảng bùn cát, rác... trong cống chảy về và sẽ được nạo vét định kỳ theo quy định
- Đối với loại hố ga nối các tuyến cống thẳng cùng đường kính nên đúc phân đoạn dưới hố ga tại bãi công trường có thép chờ để đúc nối với phân đoạn trên. Phân đoạn trên lắp đặt coffra đỡ tại chỗ.
- Đối với các loại hố giao cắt hoặc các loại hố ga có góc quay tim cống lớn, hố ga nối các cống có kích cở thay đổi thì nên lắp đặt coffra đỡ tại chỗ.

### ➤ Tính toán thủy lực

- Lưu lượng nước mưa cần thoát (chu kỳ 5 năm):  $Q= q.F.\beta.\Psi (\text{l/s})$ .

*Trong đó:*

- Lưu lượng nước mưa tính toán theo công thức (1) mục 4.2 TCVN 7957:2023 như sau:

$$Q = q \cdot F \cdot \beta \cdot \Psi$$

**523.793**

- q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)	<b>332</b>
- $\Psi$ : hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận	<b>0.8</b>
- $\beta$ : Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 4	<b>1</b>
- F: Tổng diện tích lưu vực thoát nước (ha)	<b>1.9698</b>

\*\*trong đó: C= 0.8 (Bảng 3 TCVN 7957-2023)

\*\*trong đó:

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

Trong đó:

q- Cường độ mưa (l/s.ha);

t- Thời gian dòng chảy mưa (phút);

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm);

A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A, đối với vùng không có thì tham khảo vùng lân cận;

K-Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy  $\geq 1$ , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

○ Các tham số tham khảo khu vực Bình Dương:

A	C	b	n	P (chu kỳ mưa)	t (phút)
7923	0.53	30	0.87	5	25

q- Cường độ mưa (l/s.ha)	<b>332</b>
t- Thời gian dòng chảy mưa (phút)	<b>25</b>
P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)	<b>5</b>
K-Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa	1

(Bảng 1 TCVN 7957-2023)

- Thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán (t-phút)

\* $t = t_1 + m t_2$  = 25

$t = t_1 + m t_2$  (4)

Trong đó:

$t_1$  - Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và đến giếng thu nước mưa(phút),

phụ thuộc vào chiều dài, độ dốc địa hình và mặt phủ thường lấy 10-15 phút;

$t_2$  - Thời gian nước chảy trong cống đến điểm tính toán xác định theo chỉ dẫn điều 4.1.12;

m- Hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm m=2, mương máng m=1,2.

- $t_1$ : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh	<b>15</b>
- $t_2$ : Thời gian nước chảy trong cống đến điểm tính toán	<b>5.0</b>
- m: Hệ số quan hệ đến giảm vận tốc	<b>2.00</b>

(Mục 5.3.2 TCVN 7957-2023 L:20m, V=1.5m/s)

### 1.14.3 Khối lượng và khái toán kinh phí hệ thống thoát nước mưa

Bảng 7: Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống thoát nước mưa.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá TH (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Tuyến ống gom nước mưa uPVC D220	m	60	1.800	108.000
2	Tuyến ống gom nước mưa uPVC D400	m	511	1.800	919.800
3	Tuyến ống gom nước mưa uPVC D500	m	108	1.800	194.400
4	Tuyến nối BTCT, D600	m	19	2.000	38.000
5	Ga thu nước 800x800x1000	cái	39	3.000	117.000
6	Ga đầu nối 1000x1000x1500	cái	02	10.000	20.000
	<b>Tổng cộng:</b>	m dài	698		<b>1.397.200</b>

## 1.15 QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

### 1.15.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- QCVN 07-1:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước;
- QCVN 06: 2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Sửa đổi 1:2023 QCVN 06: 2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 02:2009/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt;
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 33:2006 - Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622:1995 Phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.

### 1.15.2 Quy hoạch hệ thống cấp nước

#### 1.15.2.1 Nguồn nước

Hiện tại trên trục đường Mỹ Phước – Tân Vạn đã có đường ống nước cấp của Chi nhánh Cấp nước Dĩ An. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ lấy từ tuyến trên dẫn vào các bể nước sinh hoạt và bể nước chữa cháy của các tòa nhà cao tầng trong dự án. Bố trí ống cấp nước D100 đầu nối dẫn vào bể nước các tầng hầm để đưa vào hệ thống chung của từng tòa nhà.

### 1.15.2.2 Dự báo nhu cầu dùng nước

- Chỉ tiêu cấp nước:
  - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.
  - Thương mại – dịch vụ - công cộng : 3 l/m<sup>2</sup> sàn.
  - Giáo dục mầm non : 100 l/trẻ/ng.đ
  - Nước tưới cây : 4 l/m<sup>2</sup> sàn.
  - Nước rửa đường : 1,5 l/m<sup>2</sup> sàn.
  - Nước cấp cho BQLTN : 150 lít/người/ngày đêm.
  - Nước rửa nhà rác từng tầng và nhà rác tập trung + rửa thùng rác : 1,5 l/m<sup>2</sup> sàn.
  - Nước rò rỉ dự phòng : 10% tổng lượng nước sử dụng.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100 % lượng nước cấp.

Bảng 8: Bảng tính nhu cầu dùng nước sinh hoạt và chữa cháy

#### Dự báo nhu cầu dùng nước cho Chung cư

STT	Các đối tượng sử dụng nước	Quy mô	Đơn vị	Định mức (lít/dơn vị/ngày)	Lưu lượng (m <sup>3</sup> /ngày)
<b>A</b>	<b>Tổng nhu cầu nước sinh hoạt (Kmax=1.2)</b>				<b>668</b>
1	Căn hộ (2420 căn)	3.000	người	150	<b>450.0</b>
2	Giáo viên	15	người	150	<b>2.3</b>
3	Giáo dục mầm non	150	trẻ	100	<b>15.0</b>
4	Nước tưới cây	3.411,99	m <sup>2</sup>	4	<b>13.6</b>
5	Nước rửa đường	14.772,41	m <sup>2</sup>	1.5	<b>22.2</b>
6	Nước cấp cho BQL tòa nhà	15	người	150	<b>2.3</b>
7	Nước rửa nhà rác từng tầng và nhà rác tập trung + rửa thùng rác.	567	m <sup>2</sup>	1.5	<b>0.9</b>
8	Rò rỉ 10%				<b>50.5</b>
<b>B</b>	<b>Nhu cầu nước chữa cháy</b>				<b>468</b>
1	Chữa cháy ngoài nhà (tổn thể)	1 đám cháy	30l/s x 3 giờ		<b>324</b>
2	Tủ chữa cháy vách tường		2.5 l/s x 4 tia x 1 giờ		<b>36</b>
3	Đầu phun chữa cháy tự động		30 l/s x 1 giờ		<b>108</b>
<b>C</b>	<b>Tổng nhu cầu nước/ ngày</b>				<b>1136</b>

### 1.15.2.3 Quy hoạch mạng lưới cấp nước và PCCC

Nguồn nước thủy cục được dẫn vào bể nước ở tầng hầm để cung cấp cho các căn hộ và các nhu cầu khác theo hệ thống chung của nhà cao tầng theo sơ đồ sau:



Hình 20: Sơ đồ nguyên lý hệ thống cấp nước nhà cao tầng.

Mạng lưới cấp nước vào dự án được thiết kế như sau: nước từ tuyến ống ngầm hiện hữu trên tuyến Mỹ Phước – Tân Vạn được cấp vào dự án qua 02 đồng hồ và tuyến ống PPR kích thước Ø100:

Bể BTCT chữa cháy + PCCC chung cư, thể tích bể dự kiến là 1200m<sup>3</sup>.

Nước sinh hoạt từ bể chứa ở tầng hầm trung chuyển bằng bơm cao áp lên bồn nước mái để phân phối đến các căn hộ.

Nước cấp chữa cháy qua cụm bơm chữa cháy theo các đường ống đến các thiết bị phun nước chữa cháy được bố trí trong dự án.

#### 1.15.2.4 Loại ống cấp nước

Mang cấp nước vào dự án dùng ống PPr đường kính 100mm qua đồng hồ tổng vào bể chứa dưới tầng hầm.

#### 1.15.2.5 Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Bể BTCT chữa cháy + PCCC khu chung cư, thể tích bể dự kiến là 1200 m<sup>3</sup>.

Lượng nước chữa cháy cần 468 m<sup>3</sup>. Gồm lưu lượng cấp nước chữa cháy ngoài nhà yêu cầu 30 (l/s), thời gian 3h. Lưu lượng cấp nước chữa cháy vách tường yêu cầu 2.5 (l/s), 4 tia, thời gian 1h. Lưu lượng cấp nước chữa cháy tự động yêu cầu 30 (l/s), thời gian 1h.

Gồm 2 cụm bơm:

- Cụm bơm 1 phục vụ chữa cháy cho phần ngầm (Tầng hầm).
- Cụm bơm 2 phục vụ chữa cháy cho phần khối tháp khu A, B

Lượng nước chữa cháy cần 144 m<sup>3</sup>. Gồm lưu lượng cấp nước chữa cháy vách tường yêu cầu 5 (l/s), 2 tia, thời gian 1h. Lưu lượng cấp nước chữa cháy tự động yêu cầu 30 (l/s), thời gian 1h.

Toàn khu thiết kế 02 trụ cứu hỏa đường kính D125 mm trong dự án để tiếp nước chữa cháy. Các trụ được bố trí trên vỉa hè ở mặt ngoài các khối nhà. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100-150m.

Các biện pháp phòng cháy chữa cháy trong các khu chức năng: Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy cho nhà cao tầng sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO<sub>2</sub>, hệ thống chữa cháy vách tường, hệ báo cháy và hệ sprinkler... Các hệ thống này thuộc về thiết kế chi tiết bên trong nhà. 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, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch 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.

### **1.15.3 Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống cấp nước**

Bảng 9: Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống cấp nước.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá TH (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Tuyến ống PPr Ø100	m	297	1.000	297.000
2	Tuyến ống PCCC Ø125	m	170	1.500	255.000
3	Họng chữa cháy, Ø125	cái	2	10.000	20.000
4	Hô van, phụ tùng 50%				300.000
	<b>Tổng cộng:</b>	m	467		<b>872.000</b>

## **1.16 THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG**

### **1.16.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng**

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- TCXDVN 51:2008 Tiêu chuẩn thiết kế - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- TCVN 7957:2023 - Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 6696:2009 Chất thải rắn - bãi chôn lấp hợp vệ sinh - yêu cầu chung về bảo vệ môi trường;
- TCVN 6705:2009 - Chất thải rắn thông thường - phân loại.

### **1.16.2 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

#### **1.16.2.1 Các chỉ tiêu nước thải, rác thải đô thị**

- Tiêu chuẩn thải nước tính bằng 100% lượng nước cấp.

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3 kg/người/ngày.

### 1.16.2.2 Dự báo lượng nước thải, rác thải

Bảng 10: Bảng tính dự báo lượng nước thải.

#### Dự báo lượng nước thải chung cư:

STT	Các đối tượng sử dụng nước	Quy mô	Đơn vị	Định mức (lít/đơn vị/ngày)	Lưu lượng (m <sup>3</sup> /ngày)
1	Căn hộ (2.420 căn)	3.000	người	150	<b>450.0</b>
3	Giáo viên	15	người	150	<b>2.3</b>
4	Giáo dục mầm non	150	trẻ	100	<b>15.0</b>
5	Nước cấp cho BQL tòa nhà	15	người	150	<b>2.3</b>
6	Nước rửa nhà rác từng tầng và nhà rác tập trung + rửa thùng rác.	567	m <sup>2</sup>	1.5	<b>0.9</b>
	<b>Tổng lưu lượng nước thải</b>				<b>470</b>
	<b>Tổng lưu lượng nước thải lớn nhất (áp dụng hệ số không điều hòa k=1.2)</b>				<b>564</b>

Bảng 11: Bảng tính dự báo lượng rác thải.

#### Dự báo lượng rác thải chung cư:

STT	Hạng mục	Quy mô	Người	Tốc độ phát sinh (kg/người.ngày)	Khối lượng phát sinh (kg/ngày)
1	Dân cư sinh sống tại căn hộ	2.420	3.000	1.3	<b>3.900</b>
2	Giáo dục mầm non	-	150	0.5	<b>75</b>
3	Nước cấp cho BQL tòa nhà	-	15	0.5	<b>8</b>
	<b>Tổng lưu lượng chất thải rắn phát sinh</b>				<b>3.983</b>

### 1.16.2.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

#### ➤ Mật bẳng hướng tuyến

- Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).
- Công trình nằm trong vùng không có mạng lưới thu gom nước thải của thành phố Dĩ An, nên nước thải sau bể tự hoại được bơm vào tuyến ống thoát thu gom của mạng lưới xử lý nước thải Dĩ An (đơn vị tổ chức lập quy hoạch sẽ đầu tư hệ thống ống từ dự án kết nối vào điểm đầu nối thu gom của chi nhánh nước thải Dĩ An gần nhất).
- Cụm xử lý nước thải sơ bộ chung cư lưu lượng xả thải dự kiến khoảng 600 m<sup>3</sup>/ng.đ

### 1.16.2.4 Vệ sinh môi trường

#### ➤ Rác thải

Với lượng rác thải trung bình một ngày là ~6.047kg. Sử dụng bãi rác chung của Tp. 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 nilon ... 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... Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ các tầng sẽ được nhân viên vệ sinh của dự thu gom hàng ngày và vận chuyển xuống khu vực tập trung chất thải rắn tạm thời đặt tại tầng 1 bằng thang máy tải hàng.

Mỗi tầng của các khối bố trí phòng chứa rác sinh hoạt gần khu vực cầu thang với diện tích 5m<sup>2</sup>. Mỗi phòng bố trí có 01 thùng chứa màu xanh loại 240 lít chứa chất thải thực phẩm, 01 thùng chứa màu xám loại 120 lít chứa chất thải có khả năng tái sử dụng, tái chế và 01 thùng chứa màu vàng loại 60 lít chứa các loại chất thải rắn sinh hoạt phải xử lý. Các thùng chứa đều có nắp đậy, có bánh xe để di chuyển được bằng tay.

Hàng ngày, nhân viên vệ sinh sẽ thu gom toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt và nguy hại tại các tầng chuyển xuống phòng chứa chất thải rắn bằng thang máy tại tầng 1.

Tại tầng 1 của dự án, bố trí các phòng tập trung rác thải sinh hoạt. Bên trong mỗi phòng đặt các thùng rác dung tích 660L (các thùng chứa màu xanh loại 660 lít chứa chất thải thực phẩm, các thùng chứa màu xám loại 660 lít chứa chất thải có khả năng tái sử dụng, tái chế), có nắp đậy, chứa rác hợp vệ sinh để thu gom và phân loại toàn bộ lượng CTR phát sinh.

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 Tp. Dĩ An hoặc của tỉnh Bình Dương.

Đối với bùn thải từ bể tự hoại và từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ ký hợp đồng với đơn vị có khả năng định kỳ hút đi xử lý.

#### ➤ Khí thải

Tại phòng chứa rác ở mỗi tầng và điểm tập kết rác ở tầng 1 đều bố trí buồng đệm với áp suất không khí âm để hút mùi hôi ở các khu vực này.

Bể tự hoại sử dụng nắp gang có ron ngăn mùi để đảm bảo không phát sinh mùi hôi từ bể tự hoại.

#### ➤ Mai táng

Người chết trong khu quy hoạch được chôn cất tại các nghĩa trang tỉnh Bình Dương hoặc hỏa thiêu ở các cơ sở mai táng theo nguyện vọng của gia đình.

### 1.16.3 Khối lượng và kinh phí hệ thống thoát nước thải

Bảng 12: Khối lượng và kinh phí đầu tư hệ thống thoát nước thải

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá TH (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Tuyến ống uPVC Ø60	m	56	1.000	56.000
2	Tuyến ống uPVC Ø110	m	202	1.000	202.000

3	Cụm xử lý nước thải sơ bộ công suất 600m <sup>3</sup> / ngày đêm	hệ	01	2.000.000	2.000.000
5	Giếng nồi	cái	01	10.000	10.000
6	Linh kiện, mối nối				48.500
	<b>Tổng cộng:</b>	m dài	258		<b>4.326.500</b>

## 1.17 QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

### 1.17.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- QCVN 07-5:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện;
- QCVN 07-7:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng;
- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- TCXDVN 333:2005 - Thiết kế Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- TCVN 7722-2-3:2007 - Đèn chiếu sáng đường phố -Yêu cầu kỹ thuật.

### 1.17.2 Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

#### 1.17.2.1 Hiện trạng nguồn cấp điện và chiếu sáng

Tuyến trung thế 22kV nỗi trên đường Mỹ Phước - Tân Vạn đã cấp điện vào đèn phía dự án. Dự kiến sẽ lấy điện trung thế vào khu quy hoạch từ nguồn này, vị trí đấu nối lưới 22KV ở trên đường Mỹ Phước - Tân Vạn, từ đó hạ ngầm tuyến trung thế để dẫn vào khu quy hoạch.

#### 1.17.2.2 Quy hoạch cấp điện

##### ➤ Tính toán nhu cầu công suất

Tính toán nhu cầu công suất cấp điện cho khu quy hoạch dựa trên các chỉ tiêu cấp điện được quy định cụ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07-5:2023/BXD.

Bảng 13: Bảng tính nhu cầu dùng điện.

BẢNG TÍNH PHỤ TẢI ĐIỆN DỰ KIẾN CHO DỰ ÁN					
STT	Chức năng	Diện tích (m2)	Số người	Chỉ tiêu	Công suất (kW)
<b>A - Công Trình Dân Dụng:</b>					<b>2,641.6</b>
1	Tải cáp điện sinh hoạt (căn hộ chung cư)	41,260	<b>1,651</b>	1600 W/người	2,641.6
<b>B - Công Trình Công Cộng:</b>					<b>1,456.92</b>
1	Chiếu sáng giao thông	3,673		1 W/m <sup>2</sup>	3.67
2	Tải cáp điện công cộng (Tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)			50%	1,320.8
3	- Dự phòng 10%	$(1+2+3+4)*10\%$			132
<b>C-Tổng cộng (A+B)</b>					<b>4,099</b>
1	- Hệ số đồng thời Kđt = 0.9	$(C)*Kđt$			3,689
2	- Hệ số công suất cosφ = 0.9	$(I)/cos\varphi$	kVA		4,099
<b>Chọn Tổng Công Suất</b>					<b>4,450</b>

Chọn công suất trạm biến áp dự kiến là **4.450 kVA**.

#### ➤ Chỉ tiêu cấp điện

- Cấp điện sinh hoạt : 1.600 W/người.
- Cấp điện công cộng (Tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt) : 50%
- Chiếu sáng giao thông : 1 W/m<sup>2</sup>

#### ➤ Nguồn cấp điện

- Dự kiến sẽ lấy điện từ đường Mỹ Phước - Tân Vạn ở phía Bắc khu quy hoạch, có 01 vị trí đấu nối chính từ lưới 22KV vào khu quy hoạch.
- Đường dây 22kV được xây dựng ngầm từ vị trí đấu nối vào trạm biến áp được thể hiện cụ thể trên bình đồ quy hoạch tổng thể cấp điện.
- Với công suất tính toán như trên, dự kiến tuyến chính cấp điện cho khu quy hoạch MHDPE Φ168x2 chịu lực. Tại các vị trí rẽ nhánh cáp, chuyển hướng cáp được thực hiện ở hố ga đấu cáp thích hợp.
- Toàn bộ hệ thống điện được đi ngầm, đi trong thang máng cáp điện, đảm bảo mỹ quan cho khu dân cư. Tại các điểm đấu nối cáp điện được bố trí trong hố ga điện.
- Mạng lưới cấp điện quy hoạch phải đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

#### ➤ Giải pháp trạm biến áp hạ áp 22/0.4kV

- Căn cứ dự báo phát triển phụ tải tính toán, ta chọn biến áp hạ thế toàn khu quy hoạch là **4450kVA**. Chọn loại biến áp có cấp điện áp 22/0,4 kV đặt trong vị trí riêng với diện tích các trạm dự kiến là 90 m<sup>2</sup>.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ phối hợp với Điện lực Dĩ An trong quá trình thiết kế, đấu nối, bàn giao.
- Trạm biến áp cấp điện hạ thế 0,4 kV, chiếu sáng giao thông và cây xanh cảnh quan cho từng khu vực phụ tải theo bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.
- Dây dẫn trung thế vào từng khu máy biến áp trong nhà trạm dùng cáp Cu/XLPE/SWA/PVC 2x3C-240mm<sup>2</sup>, đặt trong các ống xoắn HDPE-TFP Ø168 nối vào tủ đóng ngắt trung thế có 2 ngõ ra vào, có bộ đo đếm công suất điện.

➤ **Giải pháp truyền hạ thế 0,4 kV**

- Điện áp phía thứ cấp của máy biến áp là 220/380V.
- Dây dẫn từ khu máy biến áp đến phòng điện ở tầng hầm dùng cáp Cu/XLPE/PVC, đặt trong trunking.
- Phụ kiện: Dùng loại chuyên dùng cho cáp ngầm để xử lý dây cáp đi trong hào cáp. Cáp ngầm hạ thế đấu vào tủ điện phân phối bằng các đầu cáp thích hợp.
- Tại các vị trí rẽ nhánh vào tủ phân phối hạ thế đặt 1 hộp nối cáp hạ thế để thích hợp cho từng loại dây.
- Tại mỗi tủ phân phối hạ thế sẽ có liên kết với hệ thống tiếp địa cho hệ động lực. Mỗi hệ tiếp địa gồm các cọc tiếp địa được liên kết thành hệ tiếp địa. Cọc tiếp địa sử dụng loại sắt mạ kẽm hoặc đồng D16, dài 2,4m đóng sâu cách mặt đất tối thiểu 0,6m, mỗi cọc cách nhau trên 3m, dây tiếp địa sử dụng dây đồng trần tối thiểu có tiết diện 50mm<sup>2</sup>.

**1.17.2.3 Quy hoạch chiếu sáng đường giao thông**

➤ **Tiêu chuẩn chiếu sáng**

- Cấp chiếu sáng: Cấp C.
- Độ chói trung bình trên mặt đường là 0,6 cd/m<sup>2</sup>.
- Độ rọi trung bình trên mặt đường là 8 đến 14 lux.
- Độ đồng đều ngang trực lớn hơn hoặc bằng 40%.
- Độ đồng đều dọc trực lớn hơn hoặc bằng 70%.

➤ **Mục đích, yêu cầu chiếu sáng**

- **Mục đích:**
  - Chiếu sáng lưu thông.
  - Chiếu sáng bảo vệ: đủ ánh sáng bảo vệ ban đêm, đảm bảo an ninh trật tự của toàn khu vực.
- **Yêu cầu:**

- Hệ thống chiếu sáng phải mang tính mỹ thuật công nghiệp cao, làm tăng vẻ đẹp quy hoạch kiến trúc của toàn khu.
- Tiết kiệm điện năng tiêu thụ mà vẫn đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng.
- Tiết kiệm chi phí đầu tư cũng như chi phí vận hành, bảo trì hệ thống.

**➤ Giải pháp thiết kế quy hoạch 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 trực 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 19 trụ trong đó có 1 trụ có 2 bộ đèn quanh khói nhà.
- Dùng cáp Cu/CXV/PVC-1x4C-16mm<sup>2</sup> đi trên trunking dưới hầm 1 lênh hệ thống cáp điện chiếu sáng.
- Dùng cáp có tiết diện 3x2,5mm<sup>2</sup> luồn trong ống PVC D25 làm dây lênh đèn đôi 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 tự động.
  - 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 lắp lại và tiếp đất an toàn: dùng hệ thống dây đồng trần M11mm<sup>2</sup> và hệ thống cọc tiếp địa dài 2,4m nối đất trung tính và tiếp đất an toàn tủ điện,  $R_{td} \leq 4\Omega$ .

### 1.17.3 Chi phí xây dựng hệ thống cáp điện và chiếu sáng

Bảng 14: Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cáp điện và chiếu sáng công cộng.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá TH (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Trạm biến áp 15-22/0,4 kV	kVA	4.450	1.500	6.675.000
2	Cáp ngầm 22 kV	m	70	1.500	105.000
3	Cáp ngầm hạ thế đèn phụ tải	m	50	900	45.000
4	Cáp hạ thế chiếu sáng đi trong ống PVC	m	350	200	70.000
5	Trụ đèn cao áp 5.5-8m – bóng đôi 50W/100W-220V	bộ	19	10.000	190.000
6	Linh kiện khác 10%				708.500

7	Tổng cộng:				<b>7.793.500</b>
---	------------	--	--	--	------------------

## 1.18 QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN – VIỄN THÔNG

### 1.18.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- QCVN 07-8:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông;
- QCVN 32:2011/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi;
- QCVN 33:2011/BTTTT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi;
- TC.VNPT/06.2003 Tiêu chuẩn về ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm.

### 1.18.2 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc viễn thông

#### 1.18.2.1 Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác.
- Dự kiến nhu cầu máy cần thiết như sau:

Bảng 15: Bảng tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc

<b>BẢNG TÍNH NHU CẦU MÁY ĐIỆN THOẠI CÓ ĐỊNH DỤ KIẾN CHO DỰ ÁN</b>					
STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số hộ	Chỉ tiêu	Công suất
<b>A - Công Trình Dân Dụng:</b>					<b>858</b>
1	Đất ở (chung cư cao tầng)	41,260	<b>858</b>	01 máy/căn hộ	858
<b>B - Công Trình Công Cộng:</b>					<b>19</b>
1	Nhà Trè	1,000		01 máy/100m <sup>2</sup> sàn	10
2	Trạm điện, trạm xử lý nước thải	68.20		01 máy/100m <sup>2</sup> sàn	1
3	Nhà xe	8,450		01 máy/1000m <sup>2</sup> sàn	8
<b>C - Dự phòng phát triển:</b>				<b>10%</b>	<b>88</b>
<b>Tổng cộng</b>				<b>(A+B+C)</b>	<b>965</b>
<b>Chọn Tổng Công Suất</b>					<b>1,000</b>

Nhu vậy hệ thống dự kiến lấy tròn số là **1.000 máy**.

#### 1.18.2.2 Nguồn 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 1.000 kết nối từ trung tâm bưu điện Tp. Dĩ An – Tỉnh Bình Dương (hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác) tới đầu nối vào khu quy hoạch.
- Mạng lưới chuyển đổi thông tin băng rộng.

- Mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao.
- Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho Khu dân cư tỷ lệ 1/500, có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.
- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

#### **1.18.2.3 Yêu cầu**

- Đáp ứng đủ nhu cầu cho khu quy hoạch về các dịch vụ viễn thông:
  - Thông tin thoại, fax truyền thông.
  - ADSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như điện thoại, truyền data, internet,...
  - DDN: Truyền số liệu.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

#### **1.18.2.4 Giải pháp thiết kế**

- 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 công bê 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 điều 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 khôi nhà.

### **1.18.3 Khái toán chi phí xây dựng hệ thống thông tin viễn thông**

*Bảng 16: Khái toán chi phí xây dựng hệ thống thông tin, viễn thông.*

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá TH (1.000đ)	Thành tiền (1.000đ)
1	Tổng dài	bộ	01	75.000	75.000
2	Đăng ký thuê bao dịch vụ TT	máy	1.000	400	400.000
3	Tuyến ống ngầm luồn cáp HDPE D168x2	m	80	500	40.000
4	Bê cáp/Hộp đấu nối	bê	01	15.000	15.000
5	Phụ kiện khác 30%				159.000
	<b>Tổng cộng:</b>				<b>689.000</b>

## 1.19 TỔNG HỢP HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Việc bố trí các đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: Uy tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.
- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật : Xác định hướng tuyến, vị trí và quy mô các công trình công cấp, hào.. trên các trục đường chính đô thị để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

Bảng 17: Tổng hợp kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (1000 đ)	Chi phí (1000 đ)
1	Sân nền cài tạo mặt bằng	m <sup>3</sup>	208	100	208.800
2	Giao thông	m <sup>2</sup>	5.231,11		4.446.442
3	Thoát nước mặt	m dài	753		1.372.200
4	Thoát nước thải	m dài	230		4.229.000
5	Cáp nước	m dài	425		829.000
6	Cáp điện	kVA	4450		7.793.500
7	Thông tin liên lạc	hộ	1.000		689.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>30.879.942</b>

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là: **30.879.942.000** đồng

---ooOoo---

## KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

### 1.20 CAM KẾT

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cam kết sử dụng các biện pháp đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong suốt quá trình thi công.

- Lựa chọn thiết bị thi công thích hợp để tránh rung động, khói bụi và tiếng ồn đối với các hộ cư dân xung quanh.
- Trong quá trình thi công phải đảm bảo an toàn giao thông, trang bị hệ thống che chắn công trình, tránh bụi và vật rơi từ trên cao xuống, tránh xả khói bụi vào môi trường xung quanh.
- Thủ xây dựng phải tổ chức các bãi tập kết vật tư, không được đổ tràn lan trên vỉa hè và đường phố, phải bảo vệ vỉa hè tại các khu vực nhà xây dựng.
- Các loại đất, cát, xà bần phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.
- Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị thi công phải hạn chế tiếng ồn, không cho phép vượt quá quy định tiếng ồn trong khu dân cư.

### 1.21 KẾT LUẬN

Đồ án Quy hoạch Chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn thuộc phường Tân Bình, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã nghiên cứu và đề xuất những giải pháp quy hoạch nhằm tạo ra một khu vực dân cư hoàn chỉnh và bền vững, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của quá trình phát triển đô thị, với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phong phú, làm tăng giá trị sử dụng đất khu vực, góp phần giải quyết công ăn việc làm, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

Dự án tạo ra 41.188,88 m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn hộ (860 căn hộ), đáp ứng được nhu cầu ở của khoảng **1.650** người, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê của tầng lớp công nhân, viên chức, người lao động. Việc thực hiện dự án sẽ góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Tp. Dĩ An nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung, đồng thời góp phần thực hiện quy hoạch đô thị của Tp. Dĩ An và tỉnh Bình Dương, xây dựng một khu nhà ở cao tầng đúng chuẩn mực, đảm bảo các điều kiện mỹ quan, an toàn, vệ sinh môi trường.

Đồ án Quy hoạch Chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn thuộc phường Tân Bình, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã nghiên cứu và đề xuất những giải pháp quy hoạch nhằm tạo ra một khu vực dân cư hoàn chỉnh và bền vững, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của quá trình phát triển đô thị, với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phong phú, làm tăng giá trị sử dụng đất khu vực, góp phần giải quyết công ăn việc làm, nâng cao chất lượng sống cho người dân.

Dự án tạo ra 41.188,88 m<sup>2</sup> sàn sử dụng căn hộ (860 căn hộ), đáp ứng được nhu cầu ở của khoảng **1.650** người, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, nhà cho thuê của tầng lớp công nhân, viên chức, người lao động. Việc thực hiện dự án sẽ góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Tp. Dĩ An nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung, đồng thời góp

phần thực hiện quy hoạch đô thị của Tp. Dĩ An và tỉnh Bình Dương, xây dựng một khu nhà ở cao tầng đúng chuẩn mực, đảm bảo các điều kiện mỹ quan, an toàn, vệ sinh môi trường.

## 1.22 KIẾN NGHỊ

Để dự án Chung cư Tân Bình – Tân Vạn thuộc phường Tân Bình, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BCNS LAND kiến nghị Phòng quản lý đô thị Tp. Dĩ An, Ủy ban nhân dân Tp. Dĩ An xem xét thẩm định và sớm phê duyệt đồ án **Quy hoạch Chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư Tân Bình – Tân Vạn** để làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai hồ sơ thiết kế chi tiết và tiến hành xây dựng dự án.

--ooOoo--

## PHỤ LỤC 1: CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land số 0315702852 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/05/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/07/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 351493, số vào sổ cấp GCN số: CS10015, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/09/2016
- Mảnh Trích lục bản đồ địa chính có đo đạc chỉnh lý lập ngày 29/03/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương;
- Hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn lập thiết kế quy hoạch 1/500.

**PHỤ LỤC 2: BẢN VẼ THU NHỎ MINH HỌA - KHÔ GIẤY A3**