

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐĨ AN**

Số: 104/QĐ-UBND

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

Đĩ An, ngày 10 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Đĩ An

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐĨ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Đĩ An đến năm 2040 và Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Đĩ An đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Đĩ An (nay là thành phố Đĩ An) được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018;

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

Căn cứ Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 5996/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình (được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020);

Căn cứ Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn; Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn);

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 và Quyết định số 5949/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Dĩ An;

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

Căn cứ Thông báo số 168/TB-UBND ngày 18/3/2025 của UBND thành phố Dĩ An về việc thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND kiêm Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch tại cuộc họp thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Công văn số 1021/SXD-QHKT ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An (lần 2);

Xét Tờ trình số 30/2025/TTr-KS ngày 19/3/2025 của Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn và đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 573/TTr-KTHTĐT ngày 09/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo các nội dung chính, như sau:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn.

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc - Quy hoạch A.A.P.

I. VỀ THỦ TỤC PHÁP LÝ

1. Cơ sở pháp lý thực hiện lập, thẩm định, trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500

- Căn cứ Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Trên cơ sở đó, Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 theo quy định, trình UBND thành phố Dĩ An thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền.

- Ngày 23/01/2025, UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 181/UBND-ĐT ngày 23/01/2025 gửi UBND phường An Bình về việc lấy kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn, tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Ngày 25/02/2025, UBND phường An Bình có Văn bản số 54/UBND-XD ngày 25/02/2025 của UBND phường An Bình về việc ý kiến đồng góp đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn.

- Ngày 23/01/2025, UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 182/UBND-ĐT ngày 23/01/2025 về việc lấy ý kiến các Sở, Ngành về đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn, tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 08/TC-QC do Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu phát hành ngày 11/01/2024 về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Công văn số 588/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 19/12/2024 của Ban QLDA chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đầu nổi nước thải sinh hoạt dự án;

- Văn bản số 419/TL-BQL ngày 25/06/2024 của Tổng Công ty thương mại xuất nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP về việc điều chỉnh phương án bố trí hệ thống công thoát nước của dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng vào đường số 4 khu dân cư Bình Đường tại phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 20/CV-CNDA ngày 22/01/2025 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An về việc chấp thuận đầu nổi nguồn cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Chung cư cao tầng Kim Sơn trực thuộc Công ty Cổ phần Khách sạn Đầu tư Kim Sơn.

- Công văn số 674/PCBD-KHVT+HT ngày 12/02/2025 của Công ty điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn và Công văn phúc đáp số 1081/PCBD-KT ngày 28/02/2025 của Công ty điện lực Bình Dương;

- Văn bản số 394/SKHĐT-KTĐN ngày 13/02/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 625/SXD-QHKT ngày 19/02/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 673/SGTVT-KHTD ngày 24/02/2025 của Sở Giao thông vận tải

về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 796/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Công văn số 22/2025/GTr-KS ngày 28/02/2025 của Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn về việc giải trình hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình;

- Ngày 12/3/2025, UBND thành phố Dĩ An đã tổ chức họp Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố và Thông báo số 168/TB-UBND ngày 18/3/2025 của UBND thành phố Dĩ An thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố kiêm Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch tại cuộc họp thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Công văn số 26/2025/GTr-KS ngày 19/3/2025 và Tờ trình số 30/2025/TTr-KS ngày 19/3/2025 của Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn.

- Văn bản số 148/KIHTĐT-QH ngày 21/3/2025 và Tờ trình số 305/TTr-KIHTĐT ngày 21/3/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị.

- Văn bản số 675/UBND-ĐT ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Dĩ An về việc lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Văn bản số 1021/SXD-QHKT ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An (lần 2).

Từ cơ sở trên, đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn đã thực hiện lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch theo quy định tại Điều 20, Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và đã thông qua Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đảm bảo quy định tại Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

2. Về sự phù hợp quy hoạch

2.1. Quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 5/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An thì vị trí dự kiến thực hiện dự án thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

2.2. Quy hoạch chung: Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040 thì vị trí dự kiến thực hiện dự án thuộc Khu đô thị số 1: Khu đô thị trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa - thể dục thể thao gồm một phần phường Dĩ An, phường An Bình, một phần phường Đông Hòa, Tân Đông Hiệp; phát triển khu trung tâm hành chính, lấy trung tâm thành phố Dĩ An làm hạt nhân phát triển, các tuyến giao thông chính và đầu mối giao thông tạo động lực phát triển; Chính trang lại các khu dân cư hiện hữu; Phát triển các khu đô thị mới theo mô hình “Đô thị nén” mật độ cao; Vị trí dự án được quy hoạch là đất ở hỗn hợp kết

hợp với thương mại – dịch vụ dọc trục đường Quốc lộ 1A.

Ngoài ra, theo Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 vị trí dự án thuộc Khu vực 9 được phép bỏ trổ tầng hầm với các chỉ tiêu “Công trình hỗn hợp có tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 06 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Công trình hỗn hợp có tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng và tối đa 30 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 03 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Công trình nhà ở, công trình công cộng có tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 01 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.”

2.3. Quy hoạch phân khu: Căn cứ Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 phường An Bình, vị trí dự kiến thực hiện dự án thuộc “Đơn vị ở 3: Đây là đơn vị ở trung tâm của phường với các công trình công cộng chính như trụ sở UBND phường, trạm y tế phường, cụm 4 trường học hiện hữu trên đường Chu Văn An. Đơn vị ở 3 là đơn vị ở có dân số cao nhất do tính chất là đơn vị ở trung tâm, tập trung nhiều dự án khu dân cư, khu nhà ở.”

Vị trí thửa đất thực hiện dự án thuộc ô đất có ký hiệu BĐ2(OHH)02 thuộc Đơn vị ở 3 được quy hoạch là đất ở hỗn hợp với tầng cao xây dựng ≤ 40 tầng, mật độ xây dựng $\leq 60\%$ và hệ số sử dụng đất $K \leq 12$ lần; quy mô dân số dự báo là 12.845 người.

3. Tổ chức và cá nhân lập quy hoạch

Tổ chức lập quy hoạch : Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc – Quy hoạch A.A.P.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô F11, Khu nhà C2, C4, Đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

- Giấy phép kinh doanh số 3702700953 được Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/9/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 07/10/2019.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động số BDG-00017836 được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/5/2019;

Cá nhân chủ nhiệm lập quy hoạch: KTS. Nguyễn Minh Trung. Chứng chỉ hành nghề số BDG-00070673 cấp ngày 18/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

Cá nhân chủ trì bộ môn quy hoạch: KS. Dương Quý Lộc. Chứng chỉ hành nghề số BDG-00172689 cấp ngày 15/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

Cá nhân chủ trì bộ môn giao thông và hạ tầng kỹ thuật: KS. Huỳnh Văn Huy. Chứng chỉ hành nghề số BDG-00044214 cấp ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

II. VỀ NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Vị trí, giới hạn và quy mô

- Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn thuộc phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, với tư cận như sau:

+ Phía Bắc giáp: hành lang đường Quốc lộ 1A (đường Xuyên Á);

+ Phía Nam giáp: dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn làm chủ đầu tư;

+ Phía Đông giáp: đất dân hiện là đất trống chưa đầu tư xây dựng;

+ Phía Tây giáp: đường nhựa đầu nối vào dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn làm chủ đầu tư.

- Diện tích lập quy hoạch là: 3.690,8m² (0,37 ha).

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

a) Tính chất: Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn tại phường An Bình, thành phố Dĩ An có tính chất là khu nhà ở hỗn hợp cao tầng với chức năng chính là khu ở căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng. Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây dựng khu nhà ở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b) Dự báo quy mô dân số: Tổng quy mô dân số tính toán của toàn dự án là 892 người.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD; các chỉ tiêu áp dụng trong đồ án như sau:

3.1. Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng toàn khu 42,71%, trong đó: mật độ xây dựng khối đế (05 tầng) là 42,71%; mật độ xây dựng khối tháp (33 tầng) là 36,06%.

3.2. Hệ số sử dụng đất: 11,99 lần.

3.3. Tầng cao xây dựng:

- Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 38 tầng (có bố trí gian lánh nạn tại tầng 18) chưa bao gồm tum thang và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

- Chiều cao tối đa công trình: 149m trên cốt đất 33m (theo Văn bản số 08/TC-CC của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu phát hành ngày 11/01/2024 về việc chấp thuận đồ cao trình không xây dựng công trình).

3.4. Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội

- Diện tích bãi đậu xe: Chỉ tiêu 20m² chỗ để xe/100m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư, 25m² chỗ để xe/100m² diện tích sử dụng thương mại, 20m² chỗ để xe/160m² diện tích sử dụng phần văn phòng kết hợp lưu trú.

- Sinh hoạt cộng đồng: Diện tích bố trí khu sinh hoạt cộng đồng đáp ứng chỉ tiêu 0,8 m²/căn hộ chung cư.

- Chỉ tiêu về đất cây xanh và giáo dục: Căn cứ khoản 2.2 QCVN01:2021/BXD quy định "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 định cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu cây xanh

trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu $1\text{m}^2/\text{người}$ và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án"; Do đó, chỉ tiêu đất cây xanh và giáo dục của dự án như sau:

+ Cây xanh: Theo tính toán quy mô dân số của dự án là 892 người, chỉ tiêu cây xanh trong và ngoài công trình $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$ và $\geq 20\%$ diện tích khu đất quy hoạch.

+ Giáo dục: Với quy mô dân số 892 người chưa đạt quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở (4.000 người) theo quy định QCVN01:2021/BXD, do đó dự án chỉ xem xét tính toán bố trí ở cấp giáo dục mầm non với chỉ tiêu 50 trẻ/1.000 dân, diện tích tối thiểu $12\text{m}^2/\text{trẻ}$.

3.5. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà ở căn hộ cao tầng: $\geq 4\text{ kW}/\text{căn hộ}$.

+ Đất hạ tầng, dịch vụ công cộng: $20 + 30\text{W}/\text{m}^2$ sàn.

+ Chiều sáng cây xanh và cảnh quan: $3\text{W}/\text{m}^2$.

+ Chiều sáng giao thông: $10\text{W}/\text{m}^2$ hoặc $80\text{W}/\text{đèn led}$.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: $200\text{ lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$; Nước phục vụ công cộng: $2\text{l}/\text{m}^2$ sàn; Nước tưới cây: $3\text{l}/\text{m}^2$; Nước rửa đường: $0,5\text{l}/\text{m}^2/\text{ngày}$; Nước rò rỉ, dự phòng: 10% tổng lượng nước sử dụng.

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: Khu căn hộ: 01 máy/01 căn hộ; Khu nhà trẻ, công cộng: 01 máy/100 m^2 sàn.

- Chất thải rắn: Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: $\geq 1,3\text{ kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$; Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý 100%.

- Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: chọn giải pháp ngầm hóa hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

4.1. Giải pháp quy hoạch kiến trúc

Khu vực lập quy hoạch có diện tích $3.690,8\text{m}^2$, trong đó:

- Diện tích đất ngoài cơ cấu sử dụng đất của dự án: $337,6\text{m}^2$ (phạm vi đất thuộc hành lang an toàn đường bộ Đường Quốc lộ 1A phía Tây Bắc dự án).

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: $3.353,2\text{m}^2$ bố trí đất ở hỗn hợp cao tầng, các chỉ tiêu Quy hoạch-Kiến trúc tuân thủ theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt (Hệ số sử dụng đất $K \leq 12$ lần; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$; Số tầng cao tối đa ≤ 40 tầng). Với diện tích đất phù hợp quy hoạch như trên, khu đất được thiết kế quy hoạch chi tiết với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng toàn khu được tính toán cụ thể: MĐXD khối để (05 tầng) là 42,71%; MĐXD khối thấp (33 tầng) là 36,06%. Còn lại là đất trồng cây xanh và giao thông sân bãi nội bộ.

+ Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 38 tầng (có bố trí gian lánh nạn tại tầng 18) và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 11,99 lần (Theo QCVN 01:2021/BXD, khu vực quy hoạch được xác định là điểm nhấn đô thị, do đó hệ số $K > 13$ lần; Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình được duyệt, khu vực quy hoạch có hệ

số $K \leq 12$ lần; Dựa trên các chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, chọn chỉ tiêu theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt là $K \leq 12$ lần).

- Khu chung cư được bố trí 1 khối nhà hình tứ giác theo hình dáng khu đất với 38 tầng (có bố trí gian lánh nạn tại tầng 18) và 02 tầng hầm; Khối đế (05 tầng) được hợp khối với mặt chính ở phía Đông Bắc hướng ra đường Quốc Lộ 1A với lối ra vào đầu nối ra đường Quốc lộ 1A ở phía Bắc; Khối tháp (33 tầng) bố trí các căn hộ, cụ thể:

+ Tầng hầm: gồm 02 tầng hầm, bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước PCCC, hầm tự hoại và các công trình phụ trợ.

+ Tầng 1: bố trí các căn thương mại dịch vụ (shophouse), trường mầm non (xã hội hóa), văn phòng ban quản lý, phòng sinh hoạt cộng đồng và các công trình phụ trợ như sảnh, hành lang, thang máy, thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2: bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non (xã hội hóa), văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel) và các công trình phụ trợ như hành lang, thang máy, thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 3, 4: bố trí bãi xe máy.

+ Tầng 5: bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng và các tiện ích cho cư dân gồm: Khu vui chơi trẻ em, phòng tiệc, tiếp khách, khu thể thao trong nhà: Gym, Yoga,...

+ Tầng 6 - 13: văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel).

+ Tầng 14 - 38: bố trí các căn hộ chung cư, tại tầng 18 có bố trí gian lánh nạn.

+ Mái: bố trí hồ bơi, sân vườn cảnh quan, tiện ích cho cư dân, khu vực thay đồ, khu vực kỹ thuật ...

- Xung quanh khu đất bố trí lối giao thông nội bộ 3,5m -6m và bố trí các bãi tránh xe và bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn Phòng cháy chữa cháy. Lối lên/ xuống bãi xe tầng hầm nằm ở phía Tây Nam. Ngoài ra bãi xe máy được bố trí ở tầng 03 và tầng 04 của công trình với lối ra, vào hướng Quốc Lộ 1A.

4.2. Diện tích xây dựng nhà trẻ phục vụ dân cư trong khu quy hoạch

- Với quy mô dân số 892, căn cứ QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, chỉ tiêu 50 trẻ/1.000 dân, 12m²/trẻ. Tổng số trẻ trong dự án: 892 x 50 /1.000 = 45 trẻ. Diện tích sân nhà trẻ tối thiểu là 45 x 12 = 535,20 m².

- Dự án dự kiến bố trí nhà trẻ với quy mô diện tích sân 607,20 m² tại tầng 01 và tầng 02 của khối chung cư đảm bảo chỉ tiêu theo quy định.

4.3. Diện tích sinh hoạt cộng đồng

- Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là 0,8 m²/căn hộ. Tổng số căn hộ dự kiến là 650 căn hộ (trong đó 419 căn hộ chung cư, 227 căn văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel) và 04 căn hộ thương mại dịch vụ (Shophouse)). Với chỉ tiêu 0,8 m²/căn hộ, nên diện tích cho khu sinh hoạt cộng đồng cần để bố trí = 650 căn hộ x 0,8 m²/căn hộ = 520,0 m².

- Khu sinh hoạt cộng đồng có 3 khu vực bố trí ở tầng 1, tầng 2 và tầng 5, là nơi sinh hoạt vui chơi trẻ em và hội họp cộng đồng dân cư. Khu sinh hoạt cộng đồng tầng 1 có diện tích 160,0m²; tầng 2 có diện tích 210,0m² và tầng 5 có diện tích 150,0m²; tổng diện tích 3 khu là 520,0m².

4.4. Bãi đỗ xe

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

+ Đối với căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp tối thiểu là 25m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m² cho 100m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Với diện tích sàn sử dụng của căn hộ là khoảng 21.246,0m², như vậy diện tích để xe phục vụ cho người dân ở trong công trình là khoảng 4.249,2 m² (trong đó có 2.514,0m² đỗ xe máy, xe đạp và 1.735,2m² đỗ xe ô tô).

+ Đối với căn hộ thương mại dịch vụ (Shophouse), diện tích để xe phục vụ cho người sử dụng các hạng mục thương mại (shophouse) được tính với chỉ tiêu: Xe ô tô 25m² cho 100m² diện tích sử dụng và Xe máy, xe đạp 6m² cho 01 căn; Với diện tích sàn sử dụng thương mại (shophouse) là khoảng 230,0 m², diện tích để xe ô tô cho thương mại là khoảng 57,50 m²; ngoài ra còn có bố trí diện tích để xe máy, xe đạp cho các căn hộ thương mại dịch vụ với chỉ tiêu 6m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ, số căn hộ thương mại dịch vụ 4 căn x 6m² = 24 m²; Tổng diện tích chỗ để xe căn hộ thương mại dịch vụ là 57,5m² + 24,0m² = 81,50m².

+ Đối với khu văn phòng kết hợp lưu trú (Officetel), diện tích để xe phục vụ được tính với 20m² cho 160m² diện tích sử dụng. Với diện tích sàn sử dụng của phần văn phòng kết hợp lưu trú khoảng 7069,0 m², như vậy diện tích để xe là khoảng 883,63 m².

- Tổng diện tích bãi xe đủ đáp ứng cho căn hộ và khu thương mại dịch vụ, văn phòng là khoảng 5.214,33m².

- Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm và 2 tầng nổi (tầng 3 và tầng 4) trong công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế là khoảng 7.465,0 m². Như vậy diện tích bãi xe đủ đáp ứng nhu cầu để xe của người sử dụng công trình, kể cả cư dân và khách hàng sử dụng khu dịch vụ.

4.5. Cây xanh, vườn hoa – hồ bơi

- Qua rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình được phê duyệt tại Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố Dĩ An; Đơn vị ở 3 có quy mô dân số quy hoạch là 64.582 người; Diện tích đất cây xanh quy hoạch trong đơn vị ở 3 là 2ha đạt chỉ tiêu 0,31m²/người;

- Tổng diện tích trồng cây xanh mặt đất tầng 01 khối công trình là 1.346,22m² (chiếm 40,15%, đạt tỷ lệ 1,51m²/người theo QCVN 01:2021/BXD tối thiểu 1m²/người đối với dự án có dân số dưới 4.000 người).

- Cây xanh nêu trên phục vụ nhu cầu dân số có chức năng ở trong dự án là 671 người, được tính toán như sau:

STT	Nội dung	Diện tích sử dụng	Chỉ tiêu (*) (m ² /người)	Kết quả (người)
1	Dân số căn hộ chung cư	21,246.00	32	664
2	Dân số căn thương mại dịch vụ (shophouse)	230.00	32	7
	Tổng dân số			671

(*) “ Theo Bảng 5A, Phụ lục 1 - Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị. Diện tích nhà ở bình quân đầu người quy định đối với đô thị loại II là ≥ 32 m²/người” và “Theo điểm a, khoản 2, mục II, Điều 1, Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2045; Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc phân đầu đạt khoảng 30m²sản/người, trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt 32m²sản/người và tại khu vực nông thôn đạt 28m²sản/người.”

- Chỉ tiêu đất cây xanh trên dân số căn hộ có chức năng ở của dự án là: $1.346,22\text{m}^2 / 671 \text{ người} = 2,01\text{m}^2/\text{người}$.

Ngoài ra, dự án có bố trí cây xanh trên công trình tại tầng 5 với diện tích 250m² và trên mái với diện tích 180m²; Hồ bơi trên mái với diện tích 215m². Sử dụng vào mục đích công cộng tạo không gian cây xanh mở trên cao phục vụ đầy đủ, đa dạng nhu cầu người dân trong dự án.

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

4.6. Đất nhà bảo vệ: Bố trí công trình nhà bảo vệ tại cổng ra vào có diện tích 9m².

4.7. Đất giao thông nội bộ: Có diện tích 739,08 m² chiếm tỷ lệ 22,04% gồm đất bố trí lối giao thông nội bộ dự án và bố trí các bãi tránh xe, đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn về phòng cháy và chữa cháy.

4.8. Về Quỹ đất cho nhà ở xã hội

Căn cứ khoản 1 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: “*Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.*”

Căn cứ Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

4.9. Công trình ngầm

Trong phạm vi khu đất có xây dựng tầng hầm bên dưới khối chung cư với 02 tầng hầm để làm bãi đậu xe và bố trí các khu kỹ thuật với diện tích sàn xây dựng mỗi tầng hầm và chiều cao tầng và độ sâu được xác định như sau:

+ Tầng hầm 1: diện tích sàn 3.164,0m²; chiều cao 4,0 m và có độ sâu -4,0m tính từ cốt cao độ ±0.000.

+ Tầng hầm 2: diện tích sàn 3.164,0m²; chiều cao 3,3 m và có độ sâu -7,3m tính từ cốt cao độ ±0.000.

Khoảng lùi tầng hầm được bố trí với các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc và phía Đông giáp đường giao thông và đất dân: khoảng lùi tầng hầm là 01 m.

+ Phía Tây và phía Nam tiếp giáp với Dự án Chung cư cao tầng kết hợp TMDV Văn phòng do Cty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn là chủ đầu tư cho phép xây dựng tiếp giáp ranh 2 dự án và mở lối thông kết nối phần hầm của 2 dự án với nhau.

4.10. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất của dự án

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Lô đất ở hỗn hợp	3.353,20	100,00
1	Diện tích xây dựng Công trình chung cư hỗn hợp	1.258,90	37,54
2	Diện tích xây dựng Nhà bảo vệ	9,00	0,27
3	Diện tích cây xanh, vườn hoa	1.346,22	40,15
4	Diện tích đường giao thông nội bộ	739,08	22,04
II	Đất khác	337,60	
	Đất thuộc HLATEDB đường Xuyên Á	337,60	
III	Tổng cộng	3.690,80	

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	Quy mô	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và QHPK P. An Bình	Đánh giá
1	Tổng diện tích đất	m ²	3.690,80		
	<i>Diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ (Đường Quốc lộ 1A)</i>	m ²	337,60		
	<i>Diện tích đất trong cơ cấu</i>	m ²	3.353,20		
2	Diện tích cây xanh	m ²	1.346,22		
	<i>Tỷ lệ cây xanh mặt đất theo Bảng 2.11 QCVN 01-2021/BXD</i>	%	40,15	≥ 20	Đạt
	<i>Chỉ tiêu đất cây xanh (tính trên dân số căn hộ ở chung cư)</i>	m ² /người	2,01	≥ 1	Đạt
3	Diện tích xây dựng Nhà bảo vệ	m ²	9,00		
4	Diện tích giao thông nội bộ (giao thông phòng cháy chữa cháy)	m ²	739,08		
	Diện tích xây dựng công trình	m ²			
	<i>Diện tích xây dựng tầng 1</i>	m ²	1.258,90		
	<i>Diện tích xây dựng khối đế</i>	m ²	1.432,00		
	<i>Diện tích xây dựng khối tháp</i>	m ²	1.209,00		
6	Mật độ xây dựng tối đa	%	42,71	≤ 60	Đạt
	<i>Mật độ xây dựng khối đế</i>	%	42,71		
	<i>Mật độ xây dựng khối tháp</i>	%	36,06		
7	Tầng cao	Tầng	38,00	≤ 40	Đạt
	<i>Khối đế</i>	Tầng	5,00		
	<i>Khối tháp</i>	Tầng	33,00		
	<i>Số tầng hầm</i>	Tầng	2 tầng hầm		
8	Chiều cao công trình tính từ mặt sân hoàn thiện tầng 1 tới đỉnh mái (Theo Văn bản số 08/TC-QC ngày 11/01/2024 của Cục Tác chiến, cho phép cao độ tính không công trình có chiều cao tối đa 149m trên cốt đất 33m)	m	145,60		
9	Hệ số sử dụng đất	lần	11,99	< 12	Đạt
10	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, đỗ xe, hầm)	m ²	40.219,08		

11	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, đỗ xe, hầm)	m ²	52.658,90		
12	Dân số	người	892		
	<i>Căn hộ chung cư</i>	<i>người</i>	<i>664</i>		
	<i>Căn thương mại dịch vụ (SHOPHOUSE)</i>	<i>người</i>	<i>7</i>		
	<i>Văn phòng kết hợp lưu trú (OFFICETEL)</i>	<i>người</i>	<i>221</i>		
13	Số lượng căn (đự kiến)	Căn	650		
	<i>Căn hộ chung cư</i>	<i>Căn</i>	<i>419</i>		
	<i>Căn thương mại dịch vụ (SHOPHOUSE)</i>	<i>Căn</i>	<i>4</i>		
	<i>Văn phòng kết hợp lưu trú (OFFICETEL)</i>	<i>Căn</i>	<i>227</i>		
14	Tổng diện tích sàn Nhà trẻ	m ²	607,20	535,20	Đạt
15	Tổng diện tích sàn SHCD	m ²	520,00	520,00	Đạt
16	Tổng diện tích sàn đỗ xe	m ²	7.465,00	5.214,33	Đạt

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền : Cao độ nền thiết kế +31,0m (Hệ cao độ chuẩn quốc gia tại Hòn Dấu); Cao độ nền công trình ±0.000 là mặt sàn tầng 1, tương ứng cao độ +31,30m (Hệ cao độ chuẩn quốc gia tại Hòn Dấu).

5.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa trong khu vực dự án theo hướng dốc địa hình thoát vào tuyến cống BTCT D600mm quy hoạch mới quanh dự án, tại điểm tập trung nước mưa cuối cùng sẽ thoát vào tuyến cống thoát nước mưa BTCT D600 thuộc Dự án Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ văn phòng do Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn làm chủ đầu tư và đầu nối vào Tuyến cống hộp BTLT 800x800mm xây dựng mới dài khoảng 122m trên Đường số 4 -Khu dân cư Bình Dương 2 ra đường Lê Trọng Tấn.

- Để đảm bảo việc tiêu thoát nước cho 02 dự án và cho toàn khu vực, Công ty đã làm việc phối hợp cùng Công ty cổ phần BDS Bcons PS, Tổng Công ty TM-XNK Thanh Lễ, UBND phường An Bình và Phòng Quản lý đô thị thành phố Dĩ An thống nhất phương án nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước các tuyến đường cụ thể như sau:

+ Để đảm bảo việc tiêu thoát nước cho 02 dự án và cho toàn khu vực, cần phải nạo vét, bơm thổi đất bùn trong toàn bộ hệ thống cống và hồ ga trên đường Lê Trọng Tấn, cải tạo đầu tư tại các vị trí tiếp nước mặt đường tại các hồ ga bằng song chắn rác kiên cố. Đồng thời đầu tư nâng cấp hệ thống thoát nước mưa, hồ ga thu nước của các tuyến đường số 4 và đường An Bình.

+ Nâng cấp hồ ga thu nước mưa kích thước đảm bảo tương ứng với hệ thống cống, khoảng cách trung bình 30m/hồ ga và hệ thống thoát nước mưa đường số 4 phía bên dự án với kích thước cống BTCT từ D500 thành cống BTCT D800, chiều

dài khoảng 120m (Đoạn từ điểm kết nối của dự án Chung cư cao tầng kết hợp Thương mại Dịch vụ Văn phòng trên đường Lê Trọng Tấn).

+ Nâng cấp hệ thống thoát nước mưa đường An Bình phía tiếp giáp đường Lê Trọng Tấn với công hộp BTCT D600 thành công BTCT D1000 nhằm thu gom toàn bộ nước mưa trên đường Lê Trọng Tấn vào nút giao tại giao lộ đường An Bình và đường Lê Trọng Tấn, chiều dài tuyến cải tạo đường An Bình khoảng 400m đến hồ ga tiếp nhận nước tại đường Trần Thị Vũng.

5.3. Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới Đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Giao thông đối ngoại

Dự án có 2 hướng tiếp cận giao thông đối ngoại bao gồm:

- Tiếp cận phía Bắc dự án có Đường Quốc lộ 1A (đường Xuyên Á) có lộ giới theo quy hoạch 120m; Khi dự án Đường Quốc lộ 1A (đường Xuyên Á) được mở rộng hoàn chỉnh theo lộ giới quy hoạch, đây sẽ là lối bộ hành tiếp cận từ via hệ Đường Xuyên Á vào dự án.

- Tiếp cận phía Tây hiện có tuyến đường nhựa hiện hữu đã được Nhà đầu tư nâng cấp mở rộng khoảng 13,0m kết nối từ đường Quốc lộ 1A vào dự án; Đây là lối phương tiện giao thông ra vào dự án.

b) Giao thông đối nội

Đường giao thông nội bộ bao quanh công trình rộng 3,5m - 6m.

c) Các trạm dừng xe và hệ thống giao thông công cộng:

Khu vực quy hoạch sử dụng chung hệ thống giao thông công cộng của thành phố Dĩ An và không bố trí giao thông công cộng trong khu đất quy hoạch.

d) Chỗ đậu xe

- Căn cứ QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư được ban hành kèm Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) của nhà chung cư. Tổng diện tích bãi xe đủ đáp ứng cho căn hộ và khu thương mại dịch vụ, văn phòng là khoảng 5.214,33 m².

- Toàn bộ bãi xe của công trình được bố trí trong 02 tầng hầm và 2 tầng nổi (tầng 3 và tầng 4) trong công trình. Tổng diện tích chỗ để xe thiết kế là khoảng 7.465,0 m² đảm bảo đủ đáp ứng nhu cầu để xe của người sử dụng công trình, kể cả cư dân và khách hàng sử dụng khu dịch vụ.

Bảng 3. Bảng thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Tên đường	Mặt cắt	Via hệ	Lòng	Via hệ	Lộ giới
			trái	đường	phải	
			(m)	(m)	(m)	(m)
1	Đường Quốc lộ 1A	1-1	14	92	14	120
2	Đường đầu nối QL.1A	2-2	2,7	7	3,3	13
4	Đường nội bộ					
		3-3	0	6	0	6
		4-4	0	3,5	0	3,5

Chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường là 0m, Khoảng lùi xây dựng tuân thủ Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước (làm tròn) khoảng: 300 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước: Mạng lưới cấp nước của Dự án được kết nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu D300mm trên đường song hành Quốc lộ 1A, thông qua tuyến ống D110mm xây dựng mới đầu nối cấp nước vào Dự án.

- Bố trí bể chứa nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và chữa cháy cho chung cư tại tầng hầm: Bể nước phục vụ cho sinh hoạt: có thể tích V=300m³; Vị trí đặt tầng hầm 2; Bể nước PCCC: có thể tích V=324m³; Vị trí đặt tầng hầm 1

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới ống bố trí mạng lưới vòng kết hợp cắt, cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa bố trí riêng, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước. Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính D110mm. Phụ tùng thiết bị dùng phụ tùng gang. Lưu lượng nước chữa cháy q_{ch} = 30l/s cho một đám cháy cố định trong 3 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo ≥ 15 m. Trên mạng lưới cấp nước, bố trí 02 trụ cứu hỏa (loại 3 họng ra, 2xDN100/1xDN150). Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa ≤ 120 m. Giai đoạn này chủ đầu tư chỉ đầu tư hệ thống phòng cháy chữa cháy ngoài công trình vào các giai đoạn sau khi công trình được thiết kế thì chủ đầu tư sẽ đầu tư hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy bên trong công trình.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

a) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải trong khu vực thiết kế: 237,0 m³/ngày.đêm.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Theo ý kiến Ban Quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương đang có kế hoạch mở rộng giai đoạn 02 (năm 2022-2028) của Dự án thu gom và xử lý nước thải khu vực Dĩ An có bao gồm khu vực của Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Kim Sơn, vì vậy hệ thống thu gom nước thải của Dự án được chia thành 02 giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: Nước thải từ các căn hộ ở các tầng sẽ được thu gom vào tuyến ống thoát nước đặt trong hộp gen kỹ thuật của các tầng và thu gom về trạm xử lý ở tầng hầm 2 tòa nhà, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN14:2008/BTNMT sẽ được bơm theo tuyến ống HDPE D110 có áp và được thoát vào tuyến ống HDPE D300 trên đường số 4 -KDC Bình Đường 2.

+ Giai đoạn 2: Sau khi dự án đầu tư xây dựng tuyến cống nước thải đô thị D300 trên đường Lê Trọng Tấn (thuộc dự án cải thiện môi trường nước Bình Dương) hoàn thành, chủ đầu tư dự án đề xuất xin thỏa thuận đầu nối và triển khai thực hiện để đảm bảo tiến độ đầu nối khi dự án đi vào hoạt động.

- Phương án mạng lưới cống thu gom:

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

+ Nước thải từ các căn hộ ở các tầng sẽ được thu gom vào tuyến ống thoát nước

đặt trong hộp gen kỹ thuật của các tầng và thu gom về trạm xử lý ở tầng hầm 2 tòa nhà, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được bơm theo tuyến ống HDPE D110 có áp và được thoát vào tuyến ống HDPE D300 trên đường số 4 -KDC Bình Đường 2.

+ Công thoát nước thải bên ngoài toà nhà sử dụng công HDPE có áp đường kính D110mm.

+ Các tuyến công được bố trí ống có áp đảm bảo thời gian nước chảy trong công là nhanh nhất. (Xem tổng mặt bằng bố trí công trên bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải).

+ Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga trung chuyển và lắng cặn, các hố ga dưới lòng đường làm bằng BTCT, hố ga trên vỉa hè làm bằng bê tông và nắp hố ga bằng Gang cầu, khoảng cách các hố ga phụ thuộc vào đường kính thoát nước và tuân theo tiêu chuẩn Việt Nam.

b) Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt thông thường: Chất thải rắn sinh hoạt thông thường phát sinh tính toán cho khu dân cư với chỉ tiêu: 1,3 kg/người/ngày, với quy mô dân số của dự án 892 dân thì tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh vào giai đoạn hoạt động khoảng 1,2 tấn/ngày.đêm. Rác thải phát sinh từ các hộ gia đình và một số công trình công cộng như khu dịch vụ, khu vực công viên cây xanh tiểu cảnh bao gồm: thực phẩm thừa, giấy, carton, plastics, gỗ, lá cây, cành que, thủy tinh, can thiếc, nhôm, các kim loại khác, tro, đồ điện tử gia dụng, ...

- Chất thải rắn nguy hại: Thành phần chất thải rắn nguy hại phát sinh bao gồm: đèn huỳnh quang, sơn, mực, chất tẩy rửa, pin, ắc quy, bao bì đựng hóa chất, thiết bị điện tử gia dụng, Dự báo khối lượng chất thải nguy hại trong quá trình hoạt động của dự án khoảng 100 kg/tháng.

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

- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình.

- Ở mỗi tầng có bố trí phòng rác với hệ thống hút mùi lên mái, rác sẽ được nhân viên vệ sinh thu gom mỗi ngày và chuyển đến điểm tập kết rác tại phòng chứa rác thải ở tầng 1 của tòa nhà, gồm 2 khu vực rác thải sinh hoạt và rác thải nguy hại riêng biệt và sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyển rác.

- Vận chuyển rác: Định kỳ, ngày 01/lần xe chuyên dùng sẽ đến thu gom và vận chuyển rác đến khu xử lý rác thải tập trung của địa phương. Việc thu gom và vận chuyển rác từ các hộ gia đình đến nơi xử lý do đơn vị chuyên trách thực hiện.

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu dùng điện khu quy hoạch: 2.379,8 kVA.

- Nguồn cung cấp điện cho dự án đầu nối từ tuyến cấp trung thế 22kV hiện hữu trên đường song hành quốc lộ 1A, thông qua tuyến cấp trung thế 22kV đầu nối cấp điện vào Dự án Chung cư cao tầng kết hợp TMDV Văn phòng do Cty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn làm chủ đầu.

- Trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán đầu tư xây dựng mới các trạm biến áp có liên kết thanh cái để đảm bảo an toàn cấp điện cho dự án với tổng công suất máy biến áp lắp đặt: 2.500kVA, gồm 2 máy biến áp 1.250kVA. Vị trí đặt ở tầng hầm 1; Ngoài ra, tại tầng hầm 1 còn bố trí 1 phòng máy phát điện dự phòng.

- Mạng trung thế 22kV: Xây dựng mới tuyến cáp trung thế 22kV đi ngầm đầu nối từ tuyến cáp trung thế 22kV hiện hữu trên đường song hành Quốc lộ 1A về vị trí đặt trạm biến áp.

- Mạng hạ thế 0,4kV: Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế và hệ thống thanh dẫn Busway cấp đến các tủ điện tổng của mỗi tầng trong tòa nhà và đến từng căn hộ theo hệ thống hộp gen kỹ thuật của toàn nhà. Sẽ có triển khai chi tiết khi thiết kế kỹ thuật và xây dựng công trình.

- Lưới chiếu sáng: Toàn bộ dự án được điều khiển bằng 01 tủ chiếu sáng tự động lấy điện từ khu vực Nhà bảo vệ của tòa nhà.

- Khi triển khai thiết kế chi tiết ở các bước sau cần đưa ra giải pháp đảm bảo hành lang an toàn theo quy định tại Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

5.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn thông tin liên lạc cho dự án sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đi trên tuyến đường song hành Quốc lộ 1A, thông qua tuyến cáp viễn thông đầu nối vào Dự án Chung cư cao tầng kết hợp TMDV Văn phòng do Cty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn làm chủ đầu tư.

- Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bê tông và hộp gen kỹ thuật của toàn nhà. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số...

- Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn, và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của Nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

- Chủ đầu tư sẽ xây dựng hệ thống cống bê tông đầu nối từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên Đường song hành Quốc lộ 1A về vị trí đặt tủ cáp chính của tòa nhà tại tầng hầm kỹ thuật và xây dựng hệ thống hộp gen kỹ thuật trong toàn nhà để dẫn hệ thống cáp đến từng tầng và các căn hộ.

- Tuyến cống cáp chính về tủ cáp của tòa nhà có đường kính 2 ống HDPE Ø110mm được đi ngầm.

- Hệ thống hộp gen kỹ thuật dẫn cáp trong tòa nhà sẽ có thiết kế chi tiết khi triển khai thiết kế kỹ thuật và xây dựng.

5.8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực:

a) Trong quá trình xây dựng:

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

+ Bụi: Để hạn chế bụi tại công trường xây dựng cần phải có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Khi chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh bụi nhiều như xi măng, các xe phải phủ kín bằng bạt để hạn chế ô nhiễm bụi tại các khu vực công trường sát

với trực lộ giao thông, cần phải thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng.

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

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

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

b) Trong quá trình hoạt động

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

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

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

e) Các biện pháp phòng cháy chữa cháy

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

- Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch cũng sẽ phối hợp với Công an quản lý về phòng cháy và chữa cháy 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 quản lý về phòng cháy và chữa cháy.

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

6.1 Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới Đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng, chiếu sáng tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

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

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

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

6.5 Đĩa CD/USB lưu trữ toàn bộ thành phần hồ sơ.

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn, Nhà đầu tư

1. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch (Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc – Quy hoạch A.A.P): Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết. Cá nhân người chủ nhiệm, chủ trì thiết kế và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn của các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế, những quy định về kỹ thuật bản vẽ.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch (Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn):

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

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

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị nhà đầu tư phổ biến hợp cùng các đơn vị liên quan đăng tải trên trang Thông tin điện tử xây dựng tỉnh Bình Dương tại địa chỉ: <http://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/> và trang thông tin điện tử Hệ thống thông tin địa lý tỉnh Bình Dương tại địa chỉ: <http://gisxd.binhduong.gov.vn/> để các tổ chức, cá nhân liên quan truy cập thông tin.

- Tổ chức công khai, công bố và thực hiện các công việc liên quan đến công tác quản lý nhà nước về quy hoạch theo quy định hiện hành;

- Cung cấp hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch đến UBND phường An Bình và các cơ quan chuyên ngành liên quan theo quy định.

- Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt kèm theo Quyết định phê duyệt quy hoạch theo quy định

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

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ Cơ quan khí tượng thủy văn tỉnh Bình Dương để được cung cấp số liệu có xác nhận bằng văn bản làm cơ sở sử dụng thông tin, dữ liệu khí tượng thủy văn có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, do đơn vị có đủ thẩm quyền cung cấp và thực hiện các thủ tục, nộp phí theo đúng quy định của Luật Khí tượng thủy văn, Nghị định số 38/2016/NĐ-CP và Thông tư số 197/2016/TT-BTC, làm cơ sở để thực hiện các thủ tục như thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, phê duyệt dự án ... Lập Kế hoạch bảo vệ môi trường, Thiết kế thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đấu nối giao thông; thỏa thuận đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải (theo nội dung tại Văn bản số 155/2024/CV-KS ngày 26/12/2024 của Công ty cổ phần khách sạn đầu tư Kim Sơn) với cơ quan chủ quản sau khi được phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn 1/500 của dự án để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

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

- Ngoài ra, phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan để hoàn tất các thủ tục theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

- Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh để được hướng dẫn thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý đất đai, nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm thực hiện chế độ hoạt động báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy và chữa cháy và các quy định hiện hành.