

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TOÀN MỸ**

Địa điểm: phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH-NHÀ ĐẦU TƯ:  
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TOÀN MỸ

Thuận An, tháng .../2025



**THUYẾT MINH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TOÀN MỸ**

Địa điểm: phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN



*Nguyễn Thanh Tâm*

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH-TRÌNH DUYỆT  
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ THUẬN AN



**TRƯỞNG PHÒNG**

*Đàm Văn Ngôn*

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH – NHÀ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TOÀN MỸ



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Phạm Khế Hùng*

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN & XÂY DỰNG KIẾN XANH  
GIÁM ĐỐC



*Trần Việt*



---

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PHẦN I. PHẦN MỞ ĐẦU.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 5         |
| 1. Mục tiêu.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5         |
| 2. Tính chất.....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 1. Các cơ sở pháp lý .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 6         |
| 2. Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện đồ án .....                                                                                                                                                                                                                              | 8         |
| 3. Các cơ sở bản đồ .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 9         |
| <b>PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH.....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>10</b> |
| I. VỊ TRÍ GIỚI HẠN VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....                                                                                                                                                                                                                                     | 10        |
| 1. Vị trí giới hạn .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 10        |
| 2. Phạm vi nghiên cứu.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11        |
| II. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....                                                                                                                                                                                                                                             | 11        |
| 1. Khí hậu, thủy văn .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11        |
| 2. Địa hình .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12        |
| III. HIỆN TRẠNG.....                                                                                                                                                                                                                                                              | 12        |
| 1. Hiện trạng sử dụng đất: .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| 2. Hiện trạng công trình xây dựng: .....                                                                                                                                                                                                                                          | 12        |
| 3. Hiện trạng hạ tầng xã hội .....                                                                                                                                                                                                                                                | 14        |
| 4. Hiện trạng giao thông:.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 14        |
| 5. Hiện trạng cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải: .....                                                                                                                                                                                                                    | 14        |
| 6. Hiện trạng nguồn, lưới điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:.....                                                                                                                                                                                                            | 14        |
| 7. Hiện trạng môi trường, cảnh quan thiên nhiên.....                                                                                                                                                                                                                              | 14        |
| <b>PHẦN III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP QUY HOẠCH .....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>15</b> |
| I. SỰ PHÙ HỢP QUY HOẠCH TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY: .....                                                                                                                                                                                                                             | 15        |
| II. NỘI DUNG CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN (CÒN GỌI LÀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG). ..... | 17        |
| III. ĐÁNH GIÁ CHUNG .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 17        |
| 1. Thuận lợi .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 18        |
| 2. Khó khăn .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| 3. Kết luận .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| <b>PHẦN IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH .....</b>                                                        | <b>19</b> |
| I. QUY MÔ DIỆN TÍCH VÀ DÂN SỐ .....                                                                                                                                                                                                                                               | 19        |
| 1. Quy mô diện tích: .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 19        |
| 2. Quy mô dân số: .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 19        |
| II. CHỈ TIÊU HẠ TẦNG XÃ HỘI, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....                                                                                                                                                                                  | 20        |
| 1. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 20        |
| 2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chủ yếu: .....                                                                                                                                                                                                                              | 20        |

---



|                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: .....                                                                                                                                                                | 25        |
| <b>PHẦN V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>                                                                                                                                           | <b>27</b> |
| I. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ ..... | 27        |
| 1. Chức năng sử dụng đất .....                                                                                                                                                                     | 27        |
| 2. Quy hoạch sử dụng đất .....                                                                                                                                                                     | 27        |
| II. CÁC YÊU CẦU VỀ GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC .....                                                                                                                                                       | 33        |
| 1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc .....                                                                                                                                                          | 33        |
| 2. Các khu chức năng chính trong dự án .....                                                                                                                                                       | 36        |
| 3. Tính toán về hạ tầng xã hội của chung cư theo quy định: .....                                                                                                                                   | 37        |
| 4. Mục đích sử dụng đất và hình thức đầu tư: .....                                                                                                                                                 | 37        |
| <b>PHẦN VI. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH .....</b>                                                                                                   | <b>38</b> |
| I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....                                                                                                                                                    | 38        |
| II. GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC .....                                                                                                                                                                      | 38        |
| III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH .....                                                                                                                                                           | 39        |
| IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG .....                                                                                                                                | 40        |
| V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC .....                                                                                                              | 40        |
| 1. Một số quy định chung đối với tiêu chuẩn các căn hộ chung cư có ảnh hưởng đến hình thẩm mỹ, hình thức kiến trúc công trình: .....                                                               | 41        |
| 2. Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình .....                                                                                       | 41        |
| VI. TỔ CHỨC SÂN VƯỜN CÂY XANH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH .....                                                                                                                                        | 42        |
| 1. Tổ chức sân vườn, cây xanh trong dự án .....                                                                                                                                                    | 42        |
| 2. Chọn loại cây trồng .....                                                                                                                                                                       | 43        |
| 3. Tiêu chuẩn cây trồng .....                                                                                                                                                                      | 43        |
| 4. Các hình thức, vị trí bố trí cây trồng .....                                                                                                                                                    | 43        |
| * .....                                                                                                                                                                                            | 44        |
| <b>PHẦN VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM .....</b>                                                                                                                               | <b>45</b> |
| I. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN (CÔNG TRÌNH) NGẦM: .....                                                                                                                                         | 45        |
| II. SỰ PHÙ HỢP KHI BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH NGẦM: .....                                                                                                                                                   | 46        |
| III. CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG .....                                                                                                                                                                     | 46        |
| IV. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....                                                                                                                                                              | 46        |
| <b>PHẦN VIII. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....</b>                                                                                                                                       | <b>48</b> |
| I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG: .....                                                                                                                                                            | 48        |
| 1. Tiêu chuẩn thiết kế .....                                                                                                                                                                       | 48        |
| 2. Giải pháp thiết kế: .....                                                                                                                                                                       | 48        |
| 3. Định hướng tổ chức giao thông .....                                                                                                                                                             | 48        |
| 4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường. ....                                                                                                                                      | 49        |
| II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG SAN NỀN .....                                                                                                                                                               | 49        |
| 1. Cơ sở thiết kế .....                                                                                                                                                                            | 49        |
| 2. Quy hoạch san nền .....                                                                                                                                                                         | 50        |
| III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA .....                                                                                                                                                       | 51        |
| 1. Cơ sở thiết kế .....                                                                                                                                                                            | 51        |
| 2. Quy hoạch thoát nước mưa .....                                                                                                                                                                  | 51        |

---

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC .....                                      | 52        |
| 1. Cơ sở thiết kế.....                                                     | 52        |
| 2. Quy hoạch cấp nước.....                                                 | 53        |
| V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI.....                                 | 55        |
| 1. Cơ sở thiết kế.....                                                     | 55        |
| 2. Quy hoạch thoát nước thải .....                                         | 55        |
| VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN .....                                      | 56        |
| 1. Các cơ sở thiết kế: .....                                               | 56        |
| 2. Nguồn cấp điện.....                                                     | 57        |
| 3. Giải pháp thiết kế .....                                                | 57        |
| 4. Các chỉ tiêu cấp điện: .....                                            | 57        |
| 5. Quy hoạch trạm biến áp: .....                                           | 58        |
| 6. Lưới điện, mạng lưới trung – hạ thế và mạng lưới chiếu sáng: .....      | 58        |
| VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN-LIÊN LẠC.....                            | 60        |
| 1. Tiêu chuẩn áp dụng và cơ sở thiết kế .....                              | 60        |
| 2. Nguồn cung cấp.....                                                     | 61        |
| 3. Dự kiến nhu cầu .....                                                   | 61        |
| 4. Giải pháp thiết kế: .....                                               | 61        |
| VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THU GOM CHẤT THẢI RẮN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ: ..... | 62        |
| <b>PHẦN IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>                                | <b>64</b> |
| I. KẾT LUẬN .....                                                          | 64        |
| II. KIẾN NGHỊ .....                                                        | 64        |
| <b>PHẦN X. PHỤ LỤC .....</b>                                               | <b>65</b> |

---



## PHẦN I. PHẦN MỞ ĐẦU

### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Hiện nay, tỉnh Bình Dương ngày càng phát triển về kinh tế - văn hoá – xã hội, nhất là đối với thành phố Thuận An là một thành phố có nhiều khu, cụm công nghiệp cũng như có vị trí tiếp giáp với thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh nơi có nền kinh tế phát triển mạnh ở Việt Nam. Đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại thành phố Thuận An là rất cần thiết vì nơi đây có dân số đông, nhiều lao động nhập cư và nhu cầu nhà ở giá rẻ rất lớn. Với vị trí kinh tế trọng điểm gần TP.HCM và các khu công nghiệp lớn như VSIP, Việt Hương, ... thu hút đông đảo công nhân, chuyên gia cần chỗ ở ổn định. Bên cạnh đó, nhà nước hiện có nhiều chính sách ưu đãi về đất đai, vốn vay và thuế để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, tạo cơ hội đầu tư bền vững, ít rủi ro, dễ bán, dễ cho thuê. Quan trọng hơn, dự án sẽ góp phần nâng cao đời sống người thu nhập thấp, giảm áp lực nhà trọ tạm bợ và cải thiện bộ mặt đô thị.

Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An đã được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024, trong đó có thể hiện Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ.

Sau khi dự án được hình thành sẽ tạo ra một không gian sống với các khu chức năng phù hợp với nhu cầu và tính chất của một phường đang phát triển, đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội; phát triển không gian theo quy hoạch từ đó sẽ gắn kết với không gian chung là phù hợp với định hướng chung của phường Thuận Giao nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.

Song song với đó là việc xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ, thống nhất trên cơ sở kết nối với hệ thống hạ tầng sẵn có của khu vực theo đúng tiêu chuẩn bao gồm: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, ...

Đây là một dự án thực sự cần thiết, mang tính xã hội và tính khả thi cao, đem lại hiệu quả tốt về mặt kinh tế, xã hội, phù hợp xu hướng chung, thực thi đúng các nguyên tắc trong quy hoạch đô thị. Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ là một công tác để quản lý quy hoạch trong khu vực được đồng bộ, thống nhất và hiệu quả trên tiêu chí xây dựng nhà ở phục vụ cho người dân, đồng thời góp phần tạo một nền tảng hạ tầng cơ sở đồng bộ, là động lực tốt thúc đẩy sự phát triển của tỉnh.

## II. MỤC TIÊU VÀ TÍNH CHẤT

### 1. Mục tiêu

Việc triển khai đầu tư dự án nhằm các mục đích chính như sau:

- Đáp ứng nhu cầu ở cho người dân sống và làm việc tại khu vực và lân cận.
- Hình thành một khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận với các chỉ tiêu kỹ thuật



tính toán phù hợp với quy chuẩn, quy phạm và phù hợp với quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Tạo không gian cảnh quan sinh động, hài hòa với khu vực xung quanh.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

## **2. Tính chất**

Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ có tính chất là khu căn hộ cao tầng mang tính chất nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân sống và làm việc trên địa bàn thành phố Thuận An và những khu vực lân cận, kết nối xây dựng khu vực quy hoạch góp phần chỉnh trang thành phố Thuận An khang trang. Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ là cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng khu căn hộ cao tầng.

## **III. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

### **1. Các cơ sở pháp lý**

#### ***Các cơ sở pháp lý chung***

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;
- 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 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;
- 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;
- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;



- Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 của UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

- Văn bản số 2768/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng về việc làm rõ chỉ tiêu cây xanh đối với loại hình nhà chung cư theo “Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương”;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ. Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương

- Các quy định pháp luật về quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng hiện hành;

***Các cơ sở pháp lý của đồ án***

- Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 11/6/2014 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 05/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 Thuận An;

- Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

- Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thuận Giao, thành phố Thuận An;

- Quyết định số 3979/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 đối với dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ với nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ;

- Các văn bản đầu nôi hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp điện: Văn bản số 3483/PCBD-KHVT+KT ngày 02/6/2025 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc cấp điện dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ;

+ Thoát nước thải: Văn bản số 264/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 23/6/2025 của Ban quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương;

+ Cấp nước: Văn bản số 97/CV-CNNT ngày 24/5/2025 của Chi nhánh cấp nước Thuận An

+ Giao thông-thoát nước mưa: Văn bản số 2578/UBND-KT ngày 24/6/2025 của



---

UBND thành phố Thuận An

+ Văn bản thỏa thuận kết nối giao thông số 23625/TM ngày 23/6/2025 giữa Công ty CP Tổng công ty Toàn Mỹ và Công ty CP ĐTTM BĐS Đại Quang Minh.

- Thông báo số 337/TB-UBND ngày 19/6/2025 của UBND thành phố Thuận An ý kiến kết luận cuộc họp thẩm định đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ;

- Thông báo số 509/TB-UBND ngày 08/5/2025 của UBND phường Thuận Giao về việc niêm yết, công khai lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Biên bản họp dân về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ do Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ làm chủ đầu tư ngày 07/5/2025;

- Thông báo số 676/TB-UBND ngày 09/6/2025 của UBND phường Thuận Giao về việc kết thúc thực hiện lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về nội dung hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

- Các văn bản góp ý:

+ Văn bản số 2892/SXD-QHKT ngày 11/6/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội Toàn Mỹ, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An;

+ Văn bản số 3306/SNNMT-XDCT ngày 19/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc góp ý Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án nhà ở xã hội Toàn Mỹ, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An;

+ Văn bản số 3572/PCBD-KHVT+KT ngày 05/6/2025 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc góp ý kiến hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ;

## 2. Các nguồn tài liệu, số liệu thực hiện đồ án

- Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 45-2024, hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 135, 139 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/8/2024

- Quy chuẩn “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng BXD;

- Quy chuẩn “QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư” ban hành theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng BXD;

- 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 trưởng BXD; Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành “Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình”;

- Quy chuẩn “QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật” ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng BXD;

- Quy chuẩn “QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia-về Gara ô tô” ban hành theo Thông tư số 12/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng BXD.

- Giấy chứng nhận ĐKKD số 3700321798 do Phòng ĐKKD – Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13/02/2023 cho Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ.

### 3. Các cơ sở bản đồ

Bản đồ quy hoạch chung Thành phố Thuận An đến năm 2040;

Bản đồ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu phường Thuận Giao;

Bản đồ hiện trạng địa hình;

\*

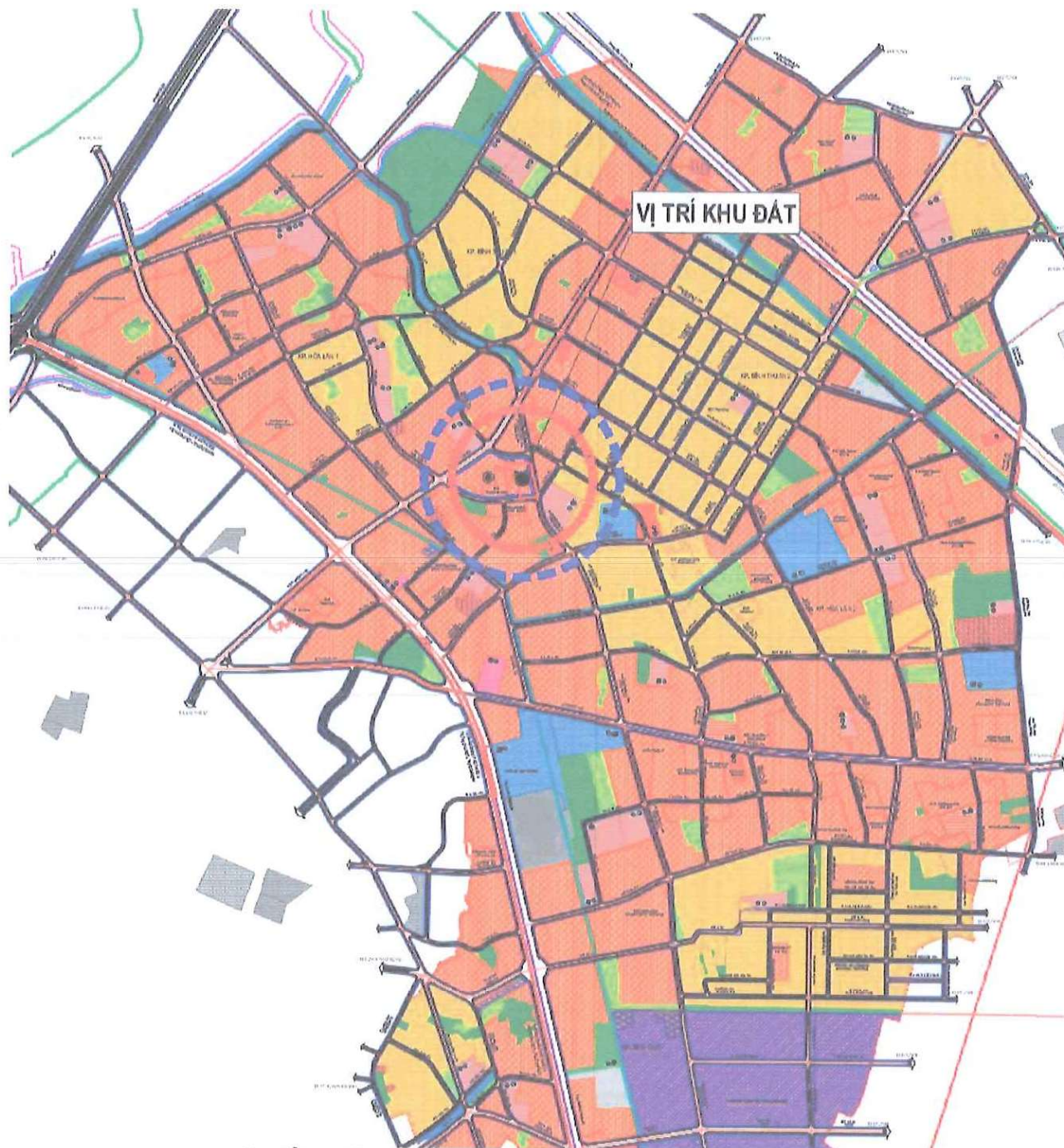
\* \*

## PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

### I. VỊ TRÍ GIỚI HẠN VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

#### 1. Vị trí giới hạn

- Khu đất lập quy hoạch dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ có vị trí tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.



Sơ đồ 1. Vị trí dự án trong phường Thuận Giao<sup>(1)</sup>

(1) Nguồn: Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao.



**- Ranh giới khu đất quy hoạch có tứ cận như sau:**

- + Phía Đông : giáp đường Thuận Giao 09;
- + Phía Tây : giáp đất dân.
- + Phía Nam : giáp đường nhựa (7m);
- + Phía Bắc : giáp đất dân;

**- Quy mô diện tích:**

Tổng diện tích khu đất khoảng **10.776,0m<sup>2</sup>**. Gồm:

- + Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (diện tích phù hợp quy hoạch) là **9.236,2m<sup>2</sup>**.
- + Đất giao thông theo QHPK (đường LKV Song hành 2/Thuận Giao 09 và đường KV-D4) là **1.539,8m<sup>2</sup>**.

**2. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi nghiên cứu bao gồm diện tích trong khu đất lập quy hoạch, các khu vực lân cận và các khu vực khác có tác động trực tiếp đến dự án.

**II. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN****1. Khí hậu, thủy văn**

Dự án nằm trên địa bàn thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Khu vực có khí hậu ôn hòa, nằm trong vùng nhiệt đới cận xích đạo, hàng năm có 2 mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa; Trên cơ sở thống kê số liệu từ năm 2019÷2023 (Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương 2023) cho thấy:

**Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ trung bình năm 2023 là 28,1°C.
- Mùa đông, các tháng lạnh là tháng 9, 10, 11 và lạnh nhất là tháng 1 nhiệt độ dao động từ 26,8÷27,5°C.
- Mùa hạ, các tháng nóng nhất là tháng 3, 4, 5, 6, 8 và nóng nhất vào tháng 4; nhiệt độ dao động là 28,0÷30,1°C.

**Lượng mưa:**

Trên cơ sở thống kê số liệu từ năm 2019÷2023 cho thấy khu vực có lượng mưa khá lớn và phân làm hai mùa rõ rệt. Tổng lượng mưa năm 2023 là 2.217,9 mm, cao nhất từ năm 2019 đến thời điểm được thống kê. Các tháng có lượng mưa lớn nhất trong năm: tháng 6; 7; 8; 9; 10 lượng mưa trung bình 212,4÷519,4 mm/tháng. Tháng 12; 1; 2; 3; 4 là các tháng mưa ít nhất trong năm.

**Giờ nắng:**

Số giờ nắng trong ngày và trong tháng khá cao, tổng số giờ nắng tại năm 2023 là 2.283,2 giờ. Năm 2023 tháng có số giờ nắng cao nhất là tháng 3 với số giờ trung bình là 598,3 giờ, tháng có số giờ nắng thấp nhất là tháng 7 với số giờ trung bình 142,1 giờ. Mùa

khô là mùa có số giờ nắng lớn nhất, đạt cực đại  $7,8 \div 8,5$  giờ/ngày vào các tháng 2,3 và 4. Trong các tháng mưa, tháng 9 là tháng có giờ nắng ít nhất:  $4 \div 6$  giờ/ngày.

**Độ ẩm:**

Độ ẩm không khí cũng như nhiệt độ không khí là một trong những yếu tố tự nhiên ảnh hưởng trực tiếp đến các quá trình chuyển hóa và phát tán các chất ô nhiễm trong khí quyển, đến quá trình trao đổi nhiệt của cơ thể và sức khỏe người lao động.

Số liệu trong bảng dưới đây cho thấy rằng độ ẩm không khí tương đối cao và thay đổi rõ rệt giữa các mùa trong năm. Độ ẩm cao nhất thường xảy ra vào giữa mùa mưa do gió mùa Tây Nam thổi, độ ẩm thấp nhất xảy ra vào giữa mùa khô. Độ ẩm không khí cao vào mùa mưa khoảng  $81 \div 85\%$  và thấp nhất vào mùa khô khoảng  $65 \div 72\%$ . Trong ngày, độ ẩm tương đối của không khí phụ thuộc vào nhiệt độ không khí và cao nhất vào khoảng  $6 \div 8$  giờ sáng và thấp nhất vào khoảng  $1 \div 3$  giờ chiều.

**Chế độ gió:**

Gió là yếu tố pha loãng các chất ô nhiễm trong không khí có ảnh hưởng rõ rệt tới vi khí hậu trong khu vực theo hướng gió.

- Chế độ gió tương đối ổn định, Bình Dương có hai hướng gió chủ đạo trong năm là gió Tây - Tây Nam và gió Đông - Đông Bắc.

- Gió Tây - Tây Nam là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa và hướng gió Đông - Đông Bắc là hướng gió thịnh hành trong mùa khô.

**2. Địa hình**

Hiện trạng trong khu đất tương đối bằng phẳng.

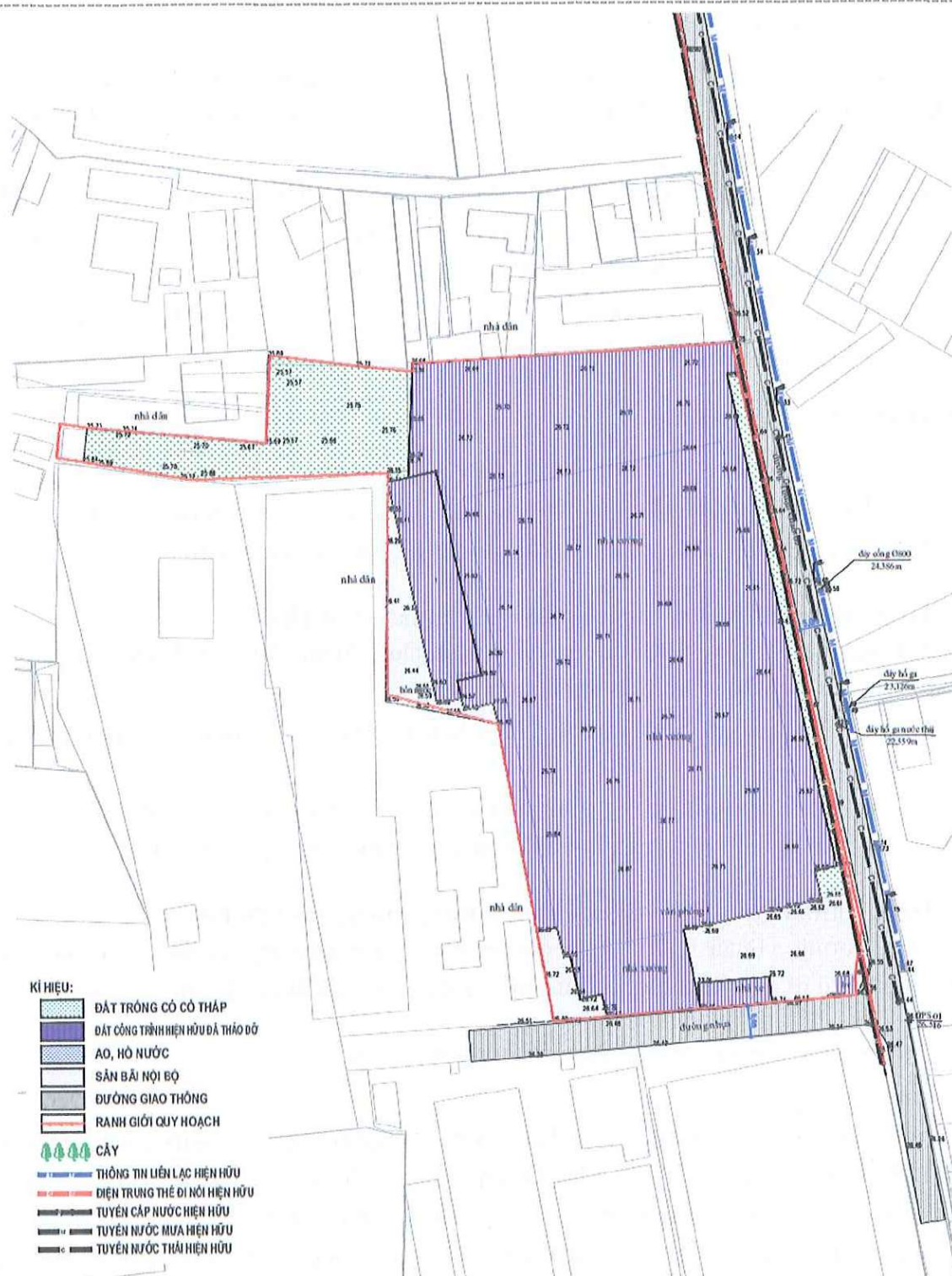
**III. HIỆN TRẠNG****1. Hiện trạng sử dụng đất:**

Hiện trạng trong khu đất chủ yếu là đất trống có cỏ thấp, công trình hiện hữu và phân giao thông, sân bãi nội bộ;

**2. Hiện trạng công trình xây dựng:**

Trong khu đất có công trình hiện hữu (nhà xưởng, văn phòng, nhà xe, nhà bảo vệ,...).





Sơ đồ 2. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

| STT                           | Nội dung                   | Diện tích         | Tỷ lệ         |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------|
|                               |                            | (m <sup>2</sup> ) | (%)           |
| 1                             | Đất trồng cỏ cỏ thấp       | 1.257,7           | 11,67         |
| 2                             | Đất công trình hiện hữu    | 8.536,9           | 79,22         |
| 3                             | Giao thông, sân bãi nội bộ | 981,4             | 9,11          |
| <b>Tổng diện tích khu đất</b> |                            | <b>10.776,0</b>   | <b>100,00</b> |

### 3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

- Dự án nằm trong khu vực trung tâm của phường Thuận Giao nên dễ dàng tiếp cận với hệ thống hạ tầng xã hội của đô thị, về hệ thống hạ tầng xã hội xung quanh 1km bao gồm các công trình như sau:

- + Các cơ sở giáo dục: Tiểu học Bình Thuận, Tiểu học Thuận Giao 2, Tiểu học Thuận Giao 3; Trường Đại học kinh tế kỹ thuật Bình Dương, Trường Cao đẳng nghề Singapore;
- + Các cơ quan hành chính: Ủy ban nhân dân và Công an phường Thuận Giao;
- + Các trung tâm điều trị sức khỏe, thương mại dịch vụ: Bệnh viện Columbia,...;
- + Khu công nghiệp VSIP I, Việt Hương,....

### 4. Hiện trạng giao thông:

- Hiện tại, khu đất có các hướng tiếp cận với hệ thống giao thông sau:
- + Phía Đông: đường Thuận Giao 09 trải nhựa có chiều rộng hiện hữu khoảng 5,0m;
- + Phía Nam: đường nhựa có chiều rộng đang sử dụng khoảng 6,4m;

### 5. Hiện trạng cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải:

- + Đường Thuận Giao 09 và đường nhựa phía nam dự án đã có hệ thống thu gom nước mưa, cấp nước đô thị và các trụ tiếp nước chữa cháy.
- + Đường Thuận Giao 09 và đường Thủ Khoa Huân đã có hệ thống thu gom nước thải đô thị.
- + Rác thải sinh hoạt được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của tỉnh. Hàng ngày rác thải từ bãi rác trung chuyển được đưa đi bằng xe ép rác kín loại 10 tấn.

### 6. Hiện trạng nguồn, lưới điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Trên đường Thuận Giao 09 và đường nhựa phía nam dự án đã có hệ thống điện trung thế hiện hữu đi nổi, hệ thống chiếu sáng và thông tin đã được đầu tư.

### 7. Hiện trạng môi trường, cảnh quan thiên nhiên

#### *Về môi trường nước*

Hiện nay, nguồn nước ngầm chưa được kiểm soát chặt chẽ, nên nguy cơ bị ô nhiễm và cạn kiệt là điều có thể xảy ra. Trong khu đất lập quy hoạch và các khu vực xung quanh nhìn chung không có hệ thống mương rạch. Tuy nhiên, nguồn nước cần được quan tâm, chú trọng về mặt môi trường nói chung, cũng như về các biện pháp xử lý triệt để nước thải trước khi thoát ra sông nói riêng.

#### *Về môi trường cây xanh, không gian và các loại môi trường khác*

Khu vực phường Thuận Giao hiện nay mật độ cây xanh đạt mức tương đối, trên địa bàn có một số công viên nên nhu cầu về tăng diện tích cây xanh và không gian thoáng đãng là cần thiết.

\*

\*   \*



### PHẦN III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP QUY HOẠCH

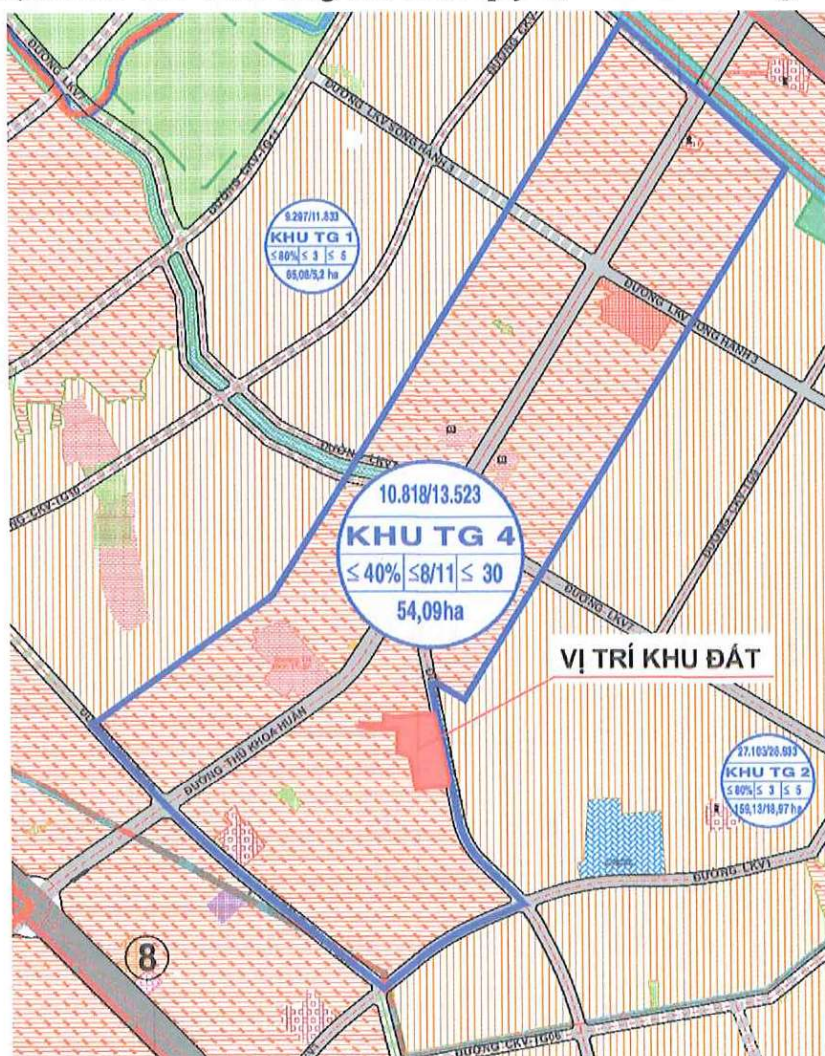
- Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024, nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Tổng công ty Toàn Mỹ.

#### I. SỰ PHÙ HỢP QUY HOẠCH TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030: theo Quyết định số 05/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 Thuận An, dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ có vị trí thuộc đất ở đô thị - dự án có chức năng phù hợp.

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2024: theo Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 do UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Thuận An. Dự án có số thứ tự 9 Phụ lục 3a.

- Quy hoạch chung Thành phố Thuận An: Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040. Vị trí dự án thuộc đất hỗn hợp, khu vực có ký hiệu **KHU TG 4** với tầng cao được quy định tối đa 30 tầng.



Sơ đồ 3. Vị trí khu đất trích từ đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An

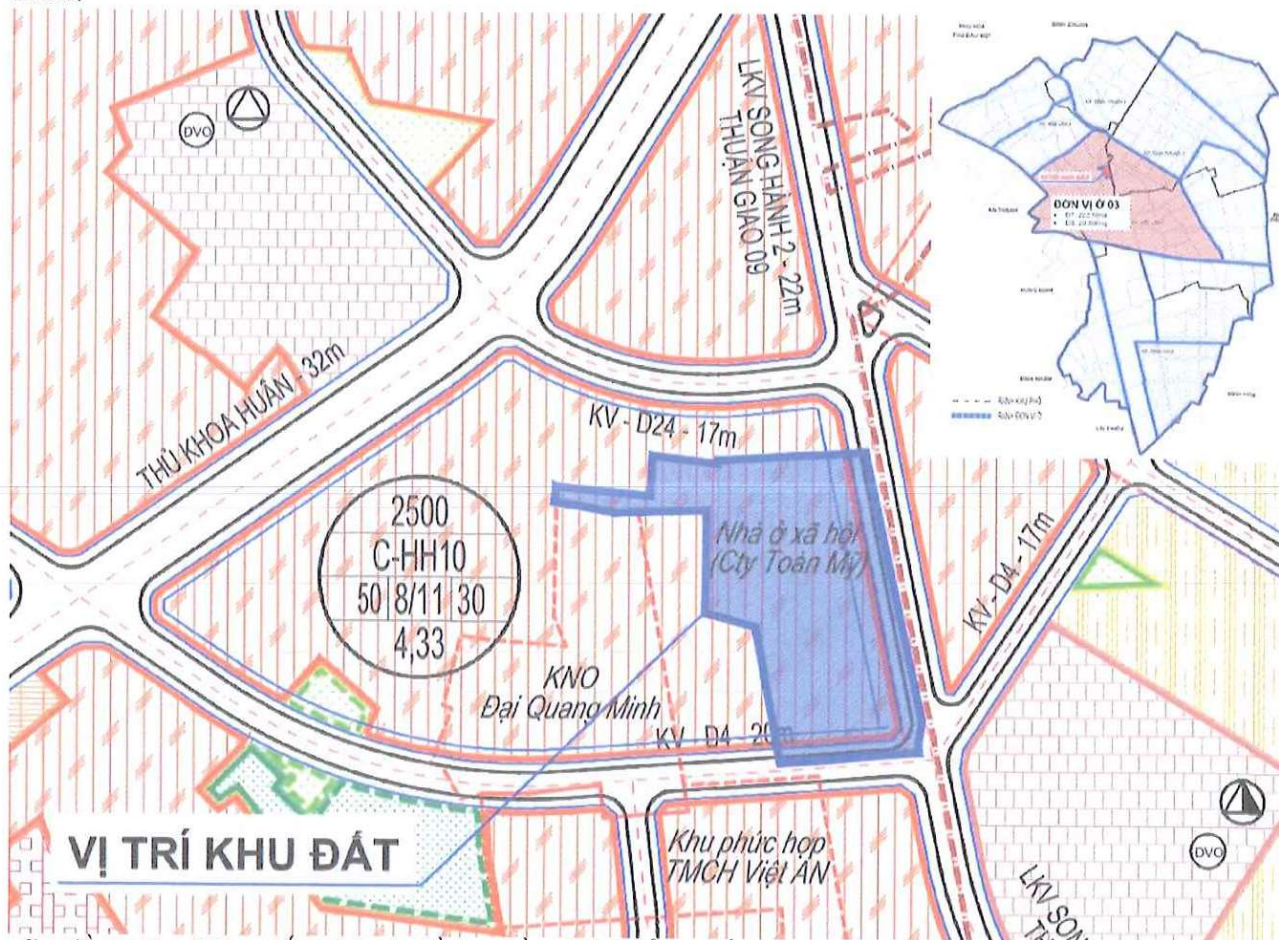


đến năm 2040

- Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao:

+ Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao đã được UBND thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024, dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ đã nghiên cứu thiết kế phù hợp với các chỉ tiêu theo quy hoạch phân khu;

+ Vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ thuộc Đơn vị ở số 03 của phường, có phần lớn diện tích thuộc ô đất ký hiệu C-HH10 quy hoạch đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, tầng cao xây dựng  $\leq 30$  tầng, hệ số sử dụng đất  $\leq 11$  lần, mật độ xây dựng  $\leq 50\%$ , dân số 2.500 người; Phần nhỏ diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông đường LKV Song Hành 2 (đường Thuận Giao 09) lộ giới 22m và Đường KV-D4 lộ giới 20m.



Sơ đồ 4. Vị trí khu đất trích từ đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao đến năm 2040

+ Dân số toàn phường dự kiến khoảng **155.000 người**, các chỉ tiêu về cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị,... được đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và Quy hoạch chung Tp.Thuận An. Vì vậy, khi dự án hình thành sẽ không gây áp lực đến sự phát triển của đô thị Thuận An nói chung và khu vực phường Thuận Giao nói riêng;

→ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ cơ bản đã phù hợp với các chỉ tiêu, loại đất trong đồ quy hoạch chung thành phố Thuận An.



## II. NỘI DUNG CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN (CÒN GỌI LÀ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG)

### - Định hướng chính theo quy hoạch chung tại khu vực lập quy hoạch:

+ Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ được định hướng quy hoạch là **đất hỗn hợp** hoặc còn gọi là **khu chuyển đổi chức năng** (ký hiệu; KHU TG 4, diện tích toàn khu là 54,09ha có dân số toàn khu là 13.523 người);

+ Định hướng phát triển đối với các khu hỗn hợp/các khu vực chuyển đổi chức năng:

*“-Phát huy các công trình, tổ hợp công trình mới xây dựng làm nền tảng thu hút nhiều dự án đầu tư tương tự.*

*-Đầu tư nâng cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.*

*-Khuyến khích đầu tư các công trình phức hợp có kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực.”*

+ Nguyên tắc phát triển đối với các khu hỗn hợp/các khu vực chuyển đổi chức năng:

*“-Tạo điều kiện tối đa về các chỉ tiêu quy hoạch đất hỗn hợp để cạnh tranh thu hút đầu tư, trong đó ưu tiên các tổ hợp công trình có tỷ trọng cao về phát triển dịch vụ đô thị.*

*-Khuyến khích các chủ đầu tư mở rộng quỹ đất dự án, tăng quy mô và khối tích xây dựng bằng các chính sách cụ thể.”*

→ Từ những định hướng và nguyên tắc phát triển tại các khu hỗn hợp được quy định tại khu vực lập quy hoạch cho thấy tính chất và mục tiêu đầu tư dự án cũng như lập quy hoạch dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ (tại mục II. Mục tiêu và tính chất Phần I. Phần mở đầu) cơ bản phù hợp và bám sát với định hướng theo Quy hoạch chung thành phố Thuận An.

- Định hướng theo quy hoạch phân khu có liên quan tại khu vực lập quy hoạch: Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao được phê duyệt tại Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024. Nhà đầu tư đã nghiên cứu thiết kế công trình đảm bảo phù hợp theo định hướng trong quy hoạch phân khu được phê duyệt.

## III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Mô hình kinh tế xã hội phường Thuận Giao đang phát triển theo định hướng chung của thành phố, đất đai đang được khai thác đầu tư vào phát triển dân cư của địa phương. Bên cạnh đó, chính quyền địa phương đang ưu tiên đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế trong khu vực. Đời sống vật chất và tinh thần của người dân đang từng bước nâng cao góp phần thay đổi bộ mặt của địa phương.

Từ những nhận định trên thì dự án có các điều kiện thuận lợi và một số khó khăn cơ bản để phát triển thành một khu đô thị như sau:

**1. Thuận lợi**

- Quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển của thành phố và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao. Hiện trạng phát triển của khu vực phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố Thuận An.

- Vị trí địa lý và hiện trạng, cảnh quan khu vực quy hoạch rất thuận lợi để phát triển thành một khu chung cư hoàn chỉnh, ...

**2. Khó khăn**

- Hiện tại việc đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố có mật độ tương đối cao nên việc đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn lao động cần được chú trọng.

**3. Kết luận**

Khu đất quy hoạch có nhiều tiềm năng để phát triển thành một khu nhà ở xã hội. Đồng thời phát huy những thuận lợi, đầu tư khai thác tiềm năng đất đai sẵn có và khả năng phát triển cũng như tầm ảnh hưởng về kinh tế xã hội một cách đồng bộ sẽ tạo điều kiện cho khu vực trở thành một đô thị mới trong tương lai theo đúng định hướng chung của thành phố.

- Tái tạo, khai thác quỹ đất để sử dụng hiệu quả hơn, đáp ứng nhu cầu nhà và đất ở cũng như nhu cầu cung cấp cơ sở hạ tầng cho phường Thuận Giao.

- Là cơ sở để quản lý đầu tư và xây dựng trong khu vực theo đúng định hướng chung.

\*

\*      \*



## **PHẦN IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; QUY MÔ DÂN SỐ, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

Hiện nay Thuận An tiếp tục phấn đấu trở thành đô thị loại II, các chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng thời các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực cần được nghiên cứu và tuân thủ các quy định hiện hành. Với các quan điểm và mục tiêu phấn đấu của Thuận An, Nhà đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ nghiên cứu và áp dụng các chỉ tiêu theo quy định tại:

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về Phân loại đô thị.
- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

### **I. QUY MÔ DIỆN TÍCH VÀ DÂN SỐ**

#### **1. Quy mô diện tích:**

Tổng diện tích khu đất là: **10.776,0m<sup>2</sup>** với dự kiến quy mô diện tích đất gồm:

- + Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (diện tích phù hợp quy hoạch) là **9.236,2m<sup>2</sup>**.
- + Đất giao thông theo QHPK (đường LKV Song hành 2/Thuận Giao 09 và đường KV-D4) là **1.539,8m<sup>2</sup>**.

#### **2. Quy mô dân số:**

Tổng diện tích khu đất lập dự án là 10.776,0m<sup>2</sup>, diện tích phù hợp quy hoạch là 9.236,2m<sup>2</sup>.

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy định tại Khoản 2.6.3 “Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép” của dự án đối với trường hợp là lô đất xây dựng nhà chung cư (Bảng 2.9). Đối với dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ, nội suy mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD của khối để tối đa là 66,09% và khối thấp tối đa là 43,82%.

- Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2030.

Dân số dự án được tính toán với chỉ tiêu 34m<sup>2</sup>sàn/người. Dự kiến tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ bố trí khoảng 66.995,8m<sup>2</sup> (1.160 căn hộ), với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân khoảng 34m<sup>2</sup>sàn/người thì dân số ở tại các căn hộ chung cư dự kiến khoảng 1.970 người. → quy mô dân số dự kiến phù hợp với định hướng phát triển nhà ở của Thủ tướng.



## II. CHỈ TIÊU HẠ TẦNG XÃ HỘI, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 1. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Về hạ tầng xã hội, xung quanh dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ cũng như định hướng phát triển theo QHPK phường Thuận Giao đã có bố trí các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho toàn phường với bán kính đảm bảo phục vụ đúng quy định. Ngoài ra, theo phần đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội đã nêu trên các công trình xung quanh dự án có khả năng đáp ứng nhu cầu cho dự án.

Tuy nhiên, với quy mô dân số dự kiến khoảng 1.970 người, đồ án thuộc phạm vi của một nhóm nhà ở, ngoài việc sử dụng chung các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu, dự án có bố trí một số công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu cần thiết của các hộ dân sinh sống tại dự án đồng thời nâng cao giá trị tại vị trí khu đất lập quy hoạch. Các chỉ tiêu gồm:

+ Chỉ tiêu đất giáo dục (mầm non): 50 cháu/1.000 người và chỉ tiêu sử dụng tối thiểu 12m<sup>2</sup>/cháu, bố trí trong chung cư. (Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Bảng 2.4 Quy mô tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở).

+ Chỉ tiêu sinh hoạt cộng đồng: 0,8m<sup>2</sup>/căn hộ, bố trí trong chung cư. (Căn cứ theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư tại mục 2.2.7 Không gian sinh hoạt cộng đồng).

+ Chỉ tiêu đậu xe: Áp dụng theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư. Bố trí trong công trình.

+ Diện tích bãi đậu/đỗ xe: 20m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sàn sử dụng căn hộ; 25m<sup>2</sup> chỗ để xe/100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng thương mại;

+ Tỷ lệ diện tích bố trí cây xanh ngoài công trình-(đất cây xanh sử dụng hạn chế):

• Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Mục 2.2 yêu cầu về đơn vị ở: “- Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4000 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 đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m<sup>2</sup>/người và phải bố trí cơ sở giáo dục mầm non đảm bảo phục vụ đủ cho khu vực dự án;”

• Căn cứ Bảng 2.11. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình với quy định diện tích cây xanh trong lô đất xây dựng nhà chung cư đảm bảo đạt tỷ lệ tối thiểu 20% dùng để bố trí khu sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

### 2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chủ yếu:

#### 2.1. Mật độ xây dựng

Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Bảng 2.9.

Bảng 2.9, Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình:



| Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) | Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất |                      |                      |                           |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                | $\leq 3\,000\text{ m}^2$                         | $10\,000\text{ m}^2$ | $18\,000\text{ m}^2$ | $\geq 35\,000\text{ m}^2$ |
| $\leq 16$                                      | 75                                               | 65                   | 63                   | 60                        |
| 19                                             | 75                                               | 60                   | 58                   | 55                        |
| 22                                             | 75                                               | 57                   | 55                   | 52                        |
| 25                                             | 75                                               | 53                   | 51                   | 48                        |
| 28                                             | 75                                               | 50                   | 48                   | 45                        |
| 31                                             | 75                                               | 48                   | 46                   | 43                        |
| 34                                             | 75                                               | 46                   | 44                   | 41                        |
| 37                                             | 75                                               | 44                   | 42                   | 39                        |
| 40                                             | 75                                               | 43                   | 41                   | 38                        |
| 43                                             | 75                                               | 42                   | 40                   | 37                        |
| 46                                             | 75                                               | 41                   | 39                   | 36                        |
| $>46$                                          | 75                                               | 40                   | 38                   | 35                        |

**CHÚ THÍCH:** Đối với lô đất có các công trình có chiều cao  $>46\text{ m}$  đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

## 2.2. Tầng cao xây dựng:

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 30 tầng + Tum thang<sup>(2)</sup> (Chiều cao công trình khoảng 101,85m);

<sup>(2)</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.

## 2.3. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất của dự án khoảng 10,1 lần ( $< 11$  lần) cơ bản phù hợp với Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 và Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao.

Hệ số sử dụng đất nhà ở chiếm khoảng 9,7 lần, còn lại là hệ số sử dụng đất dành cho các dịch vụ đô thị. Sự phù hợp của hệ số sử dụng đất dự án như sau:

+ Hiện trạng khu vực ô đất ký hiệu C-HH10 chủ yếu là nhà ở thấp tầng với mật độ xây dựng trung bình, người dân sinh sống ổn định và không có dự án phát triển nhà ở nên việc tăng thêm hệ số sử dụng đất cho nhà ở đối với khu vực này là không nhiều. Do đó, Công ty đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ số sử dụng đất 10,1 lần (hệ số sử dụng đất khoảng 9,7 lần cho nhà ở và 0,4 lần cho các dịch vụ đô thị khác) đối với diện tích của dự án là cơ bản phù hợp với chỉ tiêu hệ số sử dụng đất của toàn ô đất ký hiệu C-HH10, phù hợp với hiện trạng thực tế của khu vực.





Hiện trạng ô đất ký hiệu C-HH10 (Nguồn: Google Earth)

Ô đất C-HH10 có diện tích 4,33 ha, trong đó diện tích khu đất dự kiến đầu tư nhà ở xã hội Toàn Mỹ chiếm khoảng 1,08ha, diện tích còn lại (3,25ha) là công trình hiện hữu, diện tích xây dựng công trình (nhà ở hiện hữu) chiếm khoảng 65% với tầng cao trung bình khoảng 4 tầng. Hệ số ở toàn ô C-HH10 được dự kiến khoảng 4 lần ( $< 8/11$  lần theo quy định quy hoạch phân khu phường Thuận Giao đã duyệt) Diện tích sàn ở của công trình nhà ở hiện hữu ( $3,25 \times 65\% \times 4$  tầng) khoảng  $85.000m^2$  kết hợp với diện tích sàn ở của dự án nhà ở xã hội khoảng  $90.000m^2$ ,  $(85.000+90.000)/43.300= 4$  lần.

+ Dự án Nhà ở xã hội Toàn Mỹ phù hợp với đề án “**Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030**” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023. Dự án đã đăng ký vào **Đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030** theo Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 10/6/2024 tại Phụ lục 2 Quỹ đất có sẵn của các nhà đầu tư đề xuất phát triển nhà ở xã hội.

→ Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ có chức năng sử dụng đất, hệ số sử dụng đất phù hợp với Đề án nhà ở xã hội được Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đề ra. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 và quy hoạch điều chỉnh tổng thể phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thuận Giao đã được phê duyệt.



#### 2.4. Về khoảng lùi xây dựng công trình:

Khoảng lùi xây dựng: Áp dụng theo Quy chuẩn hiện hành hành khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định theo Mục 2.6.2 trong QCVN 01:2021/BXD và Bảng 2.7:

(Bảng 2.7 – Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình)

| Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |           |           |           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                                            | $\leq 19$                         | $19 < 22$ | $22 < 28$ | $\geq 28$ |
| $< 19$                                                     | 0                                 | 3         | 4         | 6         |
| $19 < 22$                                                  | 0                                 | 0         | 3         | 6         |
| $\geq 22$                                                  | 0                                 | 0         | 0         | 6         |

Đồng thời khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao đã được phê duyệt, quy định như sau: “Đối với các đường trục chính đô thị, chính đô thị, liên khu vực: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng **tối thiểu 10m**”.

Khoảng cách đối với các công trình lân cận: Đánh giá bậc chịu lửa của các công trình lân cận qua đó xác định khoảng cách, khoảng lùi đối với những công trình lân cận:

• Để xác định khoảng cách phòng cháy chống cháy giữa dự án và các công trình lân cận, Chủ đầu tư đã khảo sát hiện trạng nhà dân xung quanh dự án như sau:

\* Xung quanh dự án (giáp ranh khu đất) có khoảng 13 công trình nhà ở cao từ 1 đến 3 tầng và diện tích sân vườn cây cảnh của người dân (cụ thể phía Bắc và Tây Bắc giáp 10 công trình cao từ 01 đến 03 tầng, phía Tây Nam giáp khoảng 03 công trình có tầng cao 01 tầng).

\* Công trình nhà ở lân cận giáp với ranh khu quy hoạch dự án Nhà ở xã hội Toàn Mỹ bằng các mặt bên và mặt sau nhà. Các mặt tiếp giáp này của nhà dân chủ yếu là tường, số ít bố trí các cửa sổ, cửa thông gió.

• Theo phương án thiết kế kiến trúc của dự án, khoảng cách từ công trình chung cư đến ranh khu đất dao động từ 4,6m đến 40,0m (đối với khoảng cách 4,6m, công trình tiếp giáp chỉ dài khoảng 19m).

• Căn cứ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình, xác định khoảng cách phòng cháy chống cháy giữa dự án và công trình lân cận cần xác định diện tích lỗ mở không được bảo vệ chống cháy của tường ngoài tại mục E.3.

\* Diện tích các cửa sổ (còn gọi là diện tích lỗ mở không được bảo vệ chống cháy của tường ngoài) được khảo sát chỉ chiếm tỷ lệ khoảng  $\leq 3\%$  so với tổng diện tích tường ngoài.

\* Căn cứ Bảng 6, Bảng E.3, Bảng E.4b: Nhà chung cư thuộc nhóm F1.3 và nhà ở riêng



lẻ thuộc nhóm F1.4. Theo nội suy tại bảng E.4b, tỷ lệ của diện tích lỗ mở không được bảo vệ chống cháy theo hiện trạng khảo sát có tỷ lệ  $\leq 3\%$  thì khoảng cách phòng cháy chống cháy theo đường ranh giới được quy định là khoảng 1,2m.

\* Tuy nhiên theo phương án thiết kế hiện tại, khoảng cách tối thiểu của công trình chung cư với công trình lân cận đang là 4,6m. Vì vậy, khoảng cách của chung cư đã được thiết kế đảm bảo theo quy định hiện hành.

## 2.5. Về đất cây xanh sử dụng hạn chế:

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 2768/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng về việc làm rõ chỉ tiêu cây xanh đối với loại hình nhà chung cư theo “Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương”

Dự kiến chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD như sau:

- Tỷ lệ diện tích cây xanh ngoài công trình  $\geq 20\%$ .
- Đạt chỉ tiêu tối thiểu  $1\text{m}^2/\text{người}$ ;
- Bố trí khu sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời

Áp dụng theo quy định của QCVN 01:2021/BXD - Quy hoạch xây dựng tại Mục 2.2 Yêu cầu về đơn vị ở: “Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4000 người..., chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là  $1\text{m}^2/\text{người}$  ...” và Bảng 2.11

(Bảng 2.11 – Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình)

| Trong lô đất xây dựng công trình      | Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh (%) |
|---------------------------------------|----------------------------------------|
| 1- Nhóm nhà chung cư                  | 20                                     |
| 2- Công trình giáo dục, y tế, văn hóa | 30                                     |
| 3- Nhà máy                            | 20                                     |

Theo nội dung Đề án cây xanh đô thị tại Trang 113 “2.7 Cây xanh trong các dự án/công trình/nhà ở” “-Nhà chung cư: Phải đảm bảo 20% tổng diện tích đất thuộc dự án; ngoài ra còn phải đảm bảo diện tích cây xanh tối thiểu cho tổng dân số trong dự án nhà chung cư  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ ” và theo Văn bản số 2768/SXD-PTĐT&HTKT ngày 28/8/2024, Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể như sau: “1. Diện tích đất tối thiểu trồng cây xanh đối với loại hình nhà chung cư: Phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng ( $\geq$ ) 20% tổng diện tích đất thuộc dự án xây dựng nhà chung cư. **Đối với chỉ tiêu ngoài ra còn phải đảm bảo diện tích cây xanh tối thiểu cho tổng dân số trong dự án nhà chung cư lớn hơn hoặc bằng ( $\geq$ )  $2\text{m}^2/\text{người}$  sẽ tính toán cho số lượng dân số tăng thêm của dự án so với dân số được phân bổ theo theo chỉ tiêu dân số bình quân ( $\text{m}^2/\text{người}$ ) trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất thuộc dự án so với tỷ lệ diện tích đất tại ô đất, lô đất có dự án đang đề xuất trong hồ sơ quy hoạch được phê duyệt. Lưu ý: Tổng dân số của dự án nhà chung cư đề xuất (bao gồm dân số được hưởng theo phân bổ được nêu tại nội dung trên và dân số tăng thêm (nếu có)) không được vượt**



dân số dự báo tại ô đất, lô đất đã được phê duyệt theo quy hoạch được duyệt.” Vậy nếu dân số của dự án chưa được tính toán vào đồ án quy hoạch phân khu thì dân số tăng thêm sẽ cần tính toán bố trí chỉ tiêu cây xanh đảm bảo  $2\text{m}^2/\text{người}$ .

- Theo QHPK phường Thuận Giao đã được phê duyệt tại Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024, quy mô dân số được dự báo đến năm 2040 là khoảng **155.000 người**. Đối với chỉ tiêu cây xanh: Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng 32,99ha (Đạt chỉ tiêu  **$2,13\text{m}^2/\text{người}$** )”

→ Dân số của dự án đã được tính toán vào đồ án quy hoạch phân khu phường Thuận Giao, đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở toàn khu có diện tích khoảng 32,99ha đạt chỉ tiêu là  $2,13\text{m}^2/\text{người}$ . Do đó, chỉ tiêu bố trí cây xanh sử dụng hạn chế trong dự án chỉ cần đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD đạt tối thiểu tỷ lệ 20% trên tổng diện tích khu đất và tối thiểu  $1\text{m}^2/\text{người}$ .

## 2.6. Các tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án cần tuân thủ nhằm đảm bảo theo quy định tại:

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban thường vụ quốc hội về Phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13;
- Nghị định số 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.

## 3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án cần tuân thủ nhằm đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại II theo quy định tại Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 về việc Phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 được quy định với tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Cấp nước:
  - + Tỷ lệ dân số được cấp nước sạch : 100%;
  - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 150 l/người ng.đêm;
  - + Nước trường mầm non (học sinh) : 75 lít/cháu/ngày đêm;
  - + Nước cấp cho TMDV : 4 lít/ $\text{m}^2$  sàn;
  - + Nước cấp cho sinh hoạt cộng đồng : 4 lít/ $\text{m}^2$  sàn;
  - + Nước tưới cây xanh : 4 lít/ $\text{m}^2$
  - + Nước tưới đường : 0,5 lít / $\text{m}^2$ .
  - + Chỉ tiêu nước rò rỉ dự phòng : 12% tổng lượng nước sử dụng;
  - + Nước phòng cháy chữa cháy ngoài nhà : 30 l/s/1 đám cháy.
- Thoát nước mưa:
  - + Mật độ đường công thoát nước mưa chính :  $\geq 4,0 \text{ km}/\text{km}^2$ .
- Thoát nước thải sinh hoạt: Tỷ lệ thoát nước thải sinh hoạt được xử lý: 100%.

- 
- Cấp điện:
    - + Cấp điện cho căn hộ ở : 5 kW/hộ;
    - + Cấp điện cho khu sinh hoạt cộng đồng : 30 W/m<sup>2</sup> sàn;
    - + Cấp điện cho giáo dục : 0,2 kW/trẻ;
    - + Cấp điện cho đậu/đỗ xe : 5 W/m<sup>2</sup>;
    - + Cấp điện chiếu sáng cây xanh : 0,5 W/m<sup>2</sup>;
    - + Cấp điện chiếu sáng giao thông : 1,0 W/m<sup>2</sup>.
  - Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%.
  - Thông tin liên lạc:
    - + Cấp cho các dạng căn hộ : 01(th.bao/hộ).
    - + Cấp cho khu sinh hoạt cộng đồng : 1 th.bao/200m<sup>2</sup> sàn.
    - + Cấp cho công trình giáo dục : 10 th.bao/trường.
  - Chất thải rắn:
    - + Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: 1,3 kg/người/ngày đêm.
    - + Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.
  - Tỷ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: Ngầm hóa các hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

\*

\*      \*



## PHẦN V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

### I. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ

Trên cơ sở đề xuất các căn cứ và cơ sở tính toán áp dụng, dự án có các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu đối với sử dụng đất như sau:

#### 1. Chức năng sử dụng đất

##### 1.1. Quan điểm và nguyên tắc:

- Tuân thủ định hướng quy hoạch chung xây dựng đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao.
- Tuân thủ theo hệ thống quy phạm thiết kế hiện hành về quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.
- Đảm bảo liên kết của khu vực quy hoạch với các khu chức năng xung quanh, tạo thành một thể thống nhất về mặt phát triển không gian và hệ thống cơ sở hạ tầng.

##### 1.2. Phân khu chức năng:

Các khu chức năng: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ gồm: đất nhà chung cư hỗn hợp; đất xây dựng công trình ngoài trời; đất cây xanh sử dụng hạn chế; đất giao thông nội bộ và đất giao thông theo quy hoạch phân khu (đường LKV Song Hành 2 (Thuận Giao 09) và đường KV-D4).

#### 2. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: **10.776,0m<sup>2</sup>**. Trong đó:
- + Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất phù hợp quy hoạch) : 9.236,2m<sup>2</sup>.
- + Đất giao thông theo quy hoạch phân khu : 1.539,8m<sup>2</sup>.
- Chiều cao công trình dự kiến tối đa khoảng 105m gồm khối đế (01 tầng), khối tháp (29 tầng) và 02 tầng hầm;

##### 2.1. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng tối đa của công trình được tính theo QCVN 01:2021/BXD, tại Bảng 2.9 như sau:

(Bảng 2.9, Mật độ xây dựng thuận tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình)

| Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) | Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất |                       |                       |                         |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                | ≤ 3 000 m <sup>2</sup>                           | 10 000 m <sup>2</sup> | 18 000 m <sup>2</sup> | ≥ 35 000 m <sup>2</sup> |
| ≤ 16                                           | 75                                               | 65                    | 63                    | 60                      |
| 19                                             | 75                                               | 60                    | 58                    | 55                      |
| 22                                             | 75                                               | 57                    | 55                    | 52                      |
| 25                                             | 75                                               | 53                    | 51                    | 48                      |
| 28                                             | 75                                               | 50                    | 48                    | 45                      |
| 31                                             | 75                                               | 48                    | 46                    | 43                      |
| 34                                             | 75                                               | 46                    | 44                    | 41                      |

| Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) | Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất |                       |                       |                         |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                | ≤ 3 000 m <sup>2</sup>                           | 10 000 m <sup>2</sup> | 18 000 m <sup>2</sup> | ≥ 35 000 m <sup>2</sup> |
| 37                                             | 75                                               | 44                    | 42                    | 39                      |
| 40                                             | 75                                               | 43                    | 41                    | 38                      |
| 43                                             | 75                                               | 42                    | 40                    | 37                      |
| 46                                             | 75                                               | 41                    | 39                    | 36                      |
| >46                                            | 75                                               | 40                    | 38                    | 35                      |

*CHÚ THÍCH: Đối với lô đất có các công trình có chiều cao >46 m đồng thời còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.*

- Khu đất có tổng diện tích là 10.776,0m<sup>2</sup>, diện tích phù hợp QH là 9.236,2m<sup>2</sup>.

➤ Mật độ xây dựng khối đế theo quy chuẩn:

- Áp dụng công thức nội suy:  $M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) : (S_b - S_a)$

Trong đó:

$$S_b = 10.000 \text{ m}^2, M_b = 65\%$$

$$S_a = 3.000 \text{ m}^2, M_a = 75\%$$

$$S_i = 9.236,2 \text{ m}^2$$

$$M_i = 75 - (9.236,2 - 3.000) \times (75 - 65) : (10.000 - 3.000)$$

**Mi = 66,09%**

➤ Mật độ xây dựng khối tháp theo quy chuẩn:

- Áp dụng công thức nội suy:  $M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) : (S_b - S_a)$

Trong đó:

$$S_b = 10.000 \text{ m}^2, M_b = 40\%$$

$$S_a = 3.000 \text{ m}^2, M_a = 75\%$$

$$S_i = 9.236,2 \text{ m}^2$$

$$M_i = 75 - (9.236,2 - 3.000,0) \times (75 - 40) : (10.000 - 3.000)$$

**Mi = 43,82%**

*Bảng 2. Bảng đánh giá mật độ xây dựng đề xuất quy hoạch so với QCVN 01:2021/BXD*

|                                                                 | Diện tích thiết kế | Mật độ theo thiết kế | Mật độ theo QCVN 01:2021/BXD | Đánh giá |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------|----------|
|                                                                 | (m <sup>2</sup> )  | (%)                  | (%)                          |          |
| Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (diện tích phù hợp quy hoạch) | 9.236,2            |                      |                              |          |
| Khối đế                                                         | 3.674,0            | 39,8%                | ≤ 66,09%                     | Phù hợp  |
| Khối tháp                                                       | 3.102,9            | 33,6%                | ≤ 43,82%                     | Phù hợp  |

## 2.2. Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng:

- Áp dụng theo Quy chuẩn hiện hành khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định theo Mục 2.6.2 trong QCVN 01:2021/BXD và Bảng 2.7:

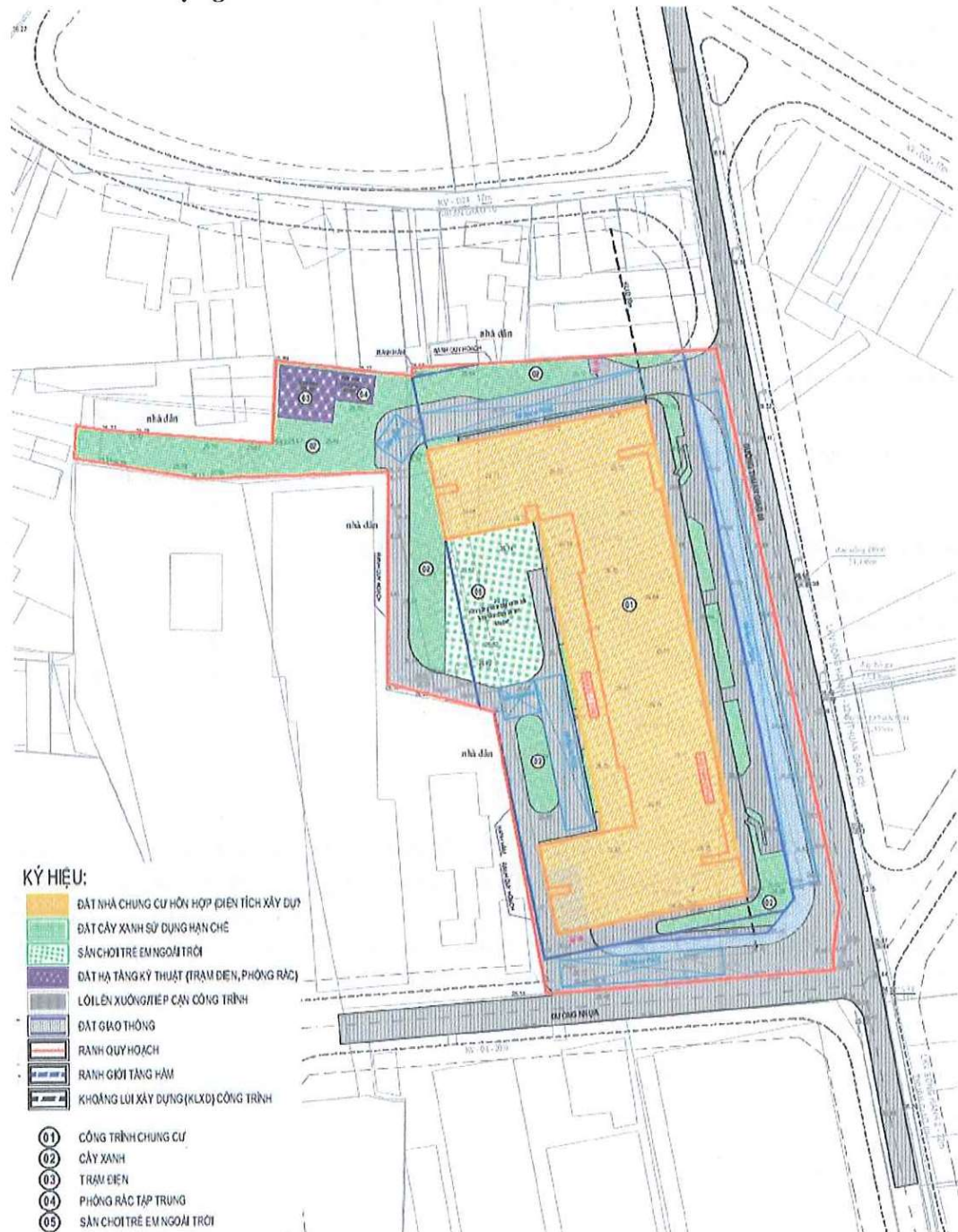
(Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình).



| Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |          |          |      |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|------|
|                                                            | ≤ 19                              | 19: < 22 | 22: < 28 | ≥ 28 |
| ≤ 19                                                       | 0                                 | 3        | 4        | 6    |
| 19: < 22                                                   | 0                                 | 0        | 3        | 6    |
| ≥ 22                                                       | 0                                 | 0        | 0        | 6    |

Ngoài ra, khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo quy hoạch chung đô thị Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao đã được phê duyệt, quy định như sau: “Đối với các đường trục chính đô thị, chính đô thị, liên khu vực: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng **tối thiểu 10m**”.

### 2.3. Cơ cấu sử dụng đất:



Sơ đồ 5. Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Bảng 3. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Bảng 3: Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

| BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT |                                                                              | TOÀN KHU  |        |                                      |                                                              |          |          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|----------|
| STT                     | LOẠI ĐẤT                                                                     | DIỆN TÍCH | TỶ LỆ  | Mật độ xây dựng/<br>Chỉ tiêu sử dụng | CHỈ TIÊU<br>QCVN 01:2021/BXD,<br>QCVN 04:2021/BXD            |          | ĐÁNH GIÁ |
|                         |                                                                              | (m²)      | (%)    | (%) /<br>(m²/người)                  |                                                              |          |          |
| I                       | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ                                            | 9.236,2   | 100,00 |                                      |                                                              |          |          |
| 1                       | Đất nhà chung cư hỗn hợp                                                     | 3.674,0   | 39,78  |                                      |                                                              |          |          |
|                         | Khối đế                                                                      | 3.674,0   |        | 39,8%                                | MĐXD:                                                        | ≤ 66,09% | Đạt      |
|                         | Khối tháp                                                                    | 3.102,8   |        | 33,6%                                | MĐXD:                                                        | ≤ 43,82% | Đạt      |
| 2                       | Đất xây dựng công trình ngoài trời                                           | 1.914,7   | 20,73  |                                      |                                                              |          |          |
|                         | Sân chơi trẻ em ngoài trời                                                   | 659,0     |        |                                      |                                                              |          |          |
|                         | Đất HTKT: trạm điện, phòng rác tập trung                                     | 181,2     |        |                                      |                                                              |          |          |
|                         | Lối lên xuống/tiếp cận công trình                                            | 1.074,5   |        |                                      |                                                              |          |          |
| 3                       | Đất cây xanh sử dụng hạn chế                                                 | 1.982,0   | 21,46  | 1,01                                 | Tỷ lệ bố trí ≥ 20,00%<br>và<br>Chỉ tiêu sử dụng ≥ 1 m²/người |          | Đạt      |
| 4                       | Đất giao thông nội bộ                                                        | 1.665,5   | 18,03  |                                      |                                                              |          |          |
| II                      | Đất giao thông theo QHPK<br>(Đường LKV Song hành 2 (Thuận Giao 09) và KV-D4) | 1.539,8   |        |                                      |                                                              |          |          |
| TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT  |                                                                              | 10.776,0  |        |                                      |                                                              |          |          |
|                         | Dân số chung cư (người):                                                     | 2.051     |        |                                      |                                                              |          |          |

**Chú thích:**

- Công trình ngoài trời gồm các công trình: bãi đậu/đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác như trạm điện, bộ phận thông gió hầm và các lối lên xuống/tiếp cận công trình (Căn cứ theo Mục 1.4.20 tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: "...Các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác");

**2.4. Đất nhà chung cư hỗn hợp:**

Diện tích đất xây dựng công trình chung cư được bố trí tại trung tâm khu đất với tổng diện tích chiếm đất khoảng 3.674,0m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ khoảng 39,78% diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ với mật độ xây dựng khối đế là 39,8%; mật độ xây dựng khối tháp là 33,6%.



### **2.5. Đất xây dựng công trình ngoài trời:**

Diện tích đất xây dựng công trình ngoài trời gồm sân chơi trẻ em ngoài trời, hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, phòng rác tập trung) và lối lên xuống/tiếp cận công trình có diện tích khoảng **1.914,7m<sup>2</sup>** chiếm tỷ lệ 20,73% diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;

### **2.6. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:**

Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng:

+ Khoản 2.2: “Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4.000 người...chỉ tiêu cây xanh trong khu vực dự án được đảm bảo tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người...”

+ Khoản 2.6, điểm 2.6.4: “Tỷ lệ đất trồng cây xanh ngoài tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình nhà chung cư là 20%”

Tổng diện tích đất cây xanh trong dự án là **1.982,0m<sup>2</sup>**, chiếm 21,46% diện tích đất phù hợp quy hoạch (đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ), chỉ tiêu sử dụng đất là 1,01m<sup>2</sup>/người → **đảm bảo tỷ lệ chiếm đất > 20% và chỉ tiêu cây xanh tối thiểu 1,0m<sup>2</sup>/người theo quy định.**

### **2.7. Đất giao thông:**

Diện tích giao thông nội bộ khoảng **1.665,5m<sup>2</sup>** chiếm tỷ lệ 18,03% diện tích đất phù hợp quy hoạch (đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ). Ngoài ra, diện tích còn lại khoảng 1.539,8m<sup>2</sup> là phần đất thuộc giao thông theo QHPK.

### **2.8. Diện tích giáo dục (mầm non) phục vụ dân cư trong dự án:**

Dân số tại các căn hộ chung cư là **1.970 người**, căn cứ QCVN 01:2021/BXD, tiêu chuẩn 50 cháu/1.000 dân, 12m<sup>2</sup>/cháu; Kết hợp với Tiêu chuẩn TCVN 3907:2011 Trường Mầm non – Yêu cầu thiết kế quy định về diện tích sử dụng bình quân tối thiểu 12m<sup>2</sup>/trẻ đối với khu vực nông thôn và miền núi; 8m<sup>2</sup>/trẻ đối với khu vực thành phố và thị xã.

Tổng số trẻ trong khu căn hộ là  $1.970 \times 50/1.000 = 99$  cháu. Diện tích sàn mầm non tối thiểu đạt được  $99 \times 12 = 1.182,3\text{m}^2$ . Dự án bố trí mầm tại tầng 1 của khối đế chung cư và khu vực sân chơi ngoài trời có tổng diện tích sàn sử dụng khoảng **1.200,0m<sup>2</sup>** → **đảm bảo phù hợp theo đúng quy định.**

### **2.1. Diện tích sinh hoạt cộng đồng:**

Căn cứ theo QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng tối thiểu là 0,8m<sup>2</sup>/căn hộ. Với 1.160 căn hộ ở, diện tích dành cho nhà sinh hoạt cộng đồng tối thiểu là 928,0m<sup>2</sup>. Dự án bố trí diện tích tại khối đế - tầng 1 là **928,0m<sup>2</sup>** → **đảm bảo phù hợp theo đúng quy định.**

### **2.2. Diện tích bãi đỗ/đậu xe:**

Với diện tích phù hợp quy hoạch là 10.776,0m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng chung cư là 9.236,2m<sup>2</sup> (Mật độ xây dựng: 39,8%); Diện tích sàn sử dụng căn hộ ở khoảng 66.995,8m<sup>2</sup> (với khoảng 1.160 căn hộ ở), diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ khoảng 1.158,0m<sup>2</sup>.

Áp dụng Mục 2, khoản 2.2.17, Điểm 2.2.17.1 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư:

- Chỗ để xe của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư phải tính toán đảm bảo phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt; phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp.

*“b) 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”:*

*“c) Nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thu nhập thấp: diện tích chỗ để xe được phép lấy bằng 60% định mức quy định tại khoản b) của điều này đồng thời đảm bảo tối thiểu 6m<sup>2</sup> chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.”*

+ Diện tích đậu xe (thương mại) tính theo chỉ tiêu 25m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ:  $1.158,0 \times 0,25 = 289,5\text{m}^2$ .

+ Diện tích đậu xe (cho khối căn hộ) tính theo chỉ tiêu 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ:  $66.995,8\text{m}^2 \times 0,2 \times 60\% = 8.039,5\text{m}^2$ .

+ Ngoài ra, diện tích đậu xe tính toán theo chỉ tiêu đảm bảo tối thiểu 6 m<sup>2</sup> chỗ để xe máy, xe đạp:  $1.160 \times 6 = 6.960\text{m}^2$ .

Tổng diện tích đậu xe yêu cầu tối thiểu là 8.329m<sup>2</sup>. Diện tích đậu xe tính toán bố trí khoảng 11.576m<sup>2</sup> tại tầng hầm 1, hầm 2 → Như vậy diện tích chỗ để xe ở các tầng đủ tiêu chuẩn yêu cầu.



II. CÁC YÊU CẦU VỀ GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC

1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Bảng 4. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất

| STT | NỘI DUNG                                                     | ĐƠN VỊ         | SỐ LIỆU THIẾT KẾ | Chủ trương đầu tư<br>(Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024) | QCVN 01:2021/BXD | QHPK P.Thuận<br>Giao<br>Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024) | ĐÁNH GIÁ |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|
| 1   | Tổng diện tích khu đất lập dự án                             | m <sup>2</sup> | 10.776,0         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 2   | Đất khác                                                     | m <sup>2</sup> | 1.539,8          |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 3   | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ<br>(đất phù hợp quy hoạch) | m <sup>2</sup> | 9.236,2          |                                                                   |                  | Đất hỗn hợp                                                        | Phù hợp  |
| 4   | Diện tích xây dựng công trình (chung cư)                     |                |                  |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Khối đế                                                      | m <sup>2</sup> | 3.674,0          | khoảng 4.519m <sup>2</sup>                                        |                  |                                                                    | Phù hợp  |
|     | Khối tháp                                                    |                | 3.102,8          |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Tầng 1                                                       |                | 3.621,2          |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 5   | Mật độ xây dựng                                              |                |                  |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Khối đế                                                      | %              | 39,8%            |                                                                   | ≤ 66,09%         | ≤ 50%                                                              | Đạt      |
|     | Khối tháp                                                    |                | 33,6%            |                                                                   | ≤ 43,82%         |                                                                    | Đạt      |
|     | Tầng 1                                                       |                | 39,2%            |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 6   | Hệ số Sử dụng đất toàn khu                                   | lần            | 10,1             |                                                                   | ≤ 13             | 8/11                                                               | Phù hợp  |
| 7   | Số tầng nổi (không bao gồm tầng tum)                         | tầng           | 30               | ≤ 30                                                              |                  | ≤ 30                                                               | Phù hợp  |
|     | Khối đế                                                      |                | 1                |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Khối tháp                                                    |                | 29               |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 8   | Chiều cao công trình tối đa                                  | m              | 105,0            |                                                                   |                  |                                                                    | Đạt      |

| STT | NỘI DUNG                                                                                            | ĐƠN VỊ                | SỐ LIỆU THIẾT KẾ | Chủ trương đầu tư<br>(Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024) | QCVN 01:2021/BXD | QHPK P.Thuận<br>Giao<br>Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024) | ĐÁNH GIÁ |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|
|     | Chiều cao PCCC                                                                                      |                       | 97,05            |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 9   | Số tầng hầm                                                                                         | tầng                  | 2                |                                                                   |                  | ≤ 3                                                                | Phù hợp  |
| 10  | Tổng diện tích sàn xây dựng                                                                         | m <sup>2</sup>        | 107.480,8        |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Diện tích sàn tầng hầm                                                                              |                       | 14.470,0         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Diện tích sàn khối đế                                                                               |                       | 3.621,2          |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Diện tích sàn khối tháp                                                                             |                       | 89.389,6         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 11  | Tổng diện tích sàn xây dựng<br>(tính Hệ số SDD)                                                     | m <sup>2</sup>        | 93.010,8         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Khối đế (TMDV, SHCĐ, Mầm non)                                                                       |                       | 3.621,2          |                                                                   |                  |                                                                    |          |
|     | Khối tháp (căn hộ ở)                                                                                |                       | 89.389,6         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 12  | Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở<br>(NSA)                                                        | m <sup>2</sup>        | 66.995,8         |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 13  | Cơ cấu sản phẩm (căn hộ ở)                                                                          | Căn                   | 1.160            | ≤ 1.204 căn                                                       |                  |                                                                    | Phù hợp  |
|     | Dân số                                                                                              | người                 | 1.970            |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 14  | Diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người                                                        | m <sup>2</sup> /người | 34,0             |                                                                   |                  |                                                                    |          |
| 15  | Diện tích sinh hoạt cộng đồng<br>(đảm bảo đạt theo QCVN 01:2021/BXD là 0,8m <sup>2</sup> /căn hộ ở) | m <sup>2</sup>        | 928,0            |                                                                   | 928,0            |                                                                    | Đạt      |
| 16  | Số trẻ em (50 trẻ/ 1000 dân số ở)                                                                   | trẻ                   | 99               |                                                                   |                  |                                                                    |          |



| STT | NỘI DUNG                                                        | ĐƠN VỊ         | SỐ LIỆU THIẾT KẾ | Chủ trương đầu tư<br>(Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024) | QCVN 01:2021/BXD | QHPK P.Thuận Giao<br>Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024) | ĐÁNH GIÁ |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| 17  | Diện tích mầm non dự kiến<br>(tiêu chuẩn 12m <sup>2</sup> /trẻ) | m <sup>2</sup> | 1.200,0          |                                                                   | 1.182,3          |                                                                 | Đạt      |
| 18  | Diện tích thương mại dịch vụ<br>(bố trí tầng 1 với 15 căn)      | m <sup>2</sup> | 1.158,0          |                                                                   |                  |                                                                 | Đạt      |
| 19  | Diện tích đậu xe dự kiến                                        | m <sup>2</sup> | 11.576,0         |                                                                   | ≥ 8.329,0        |                                                                 | Đạt      |

## 2. Các khu chức năng chính trong dự án

### a. Diện tích đất xây dựng công trình chung cư:

#### ❖ Tầng hầm:

- Bố trí 02 tầng hầm: Diện tích xây dựng mỗi tầng hầm khoảng  $7.235,0\text{m}^2$ ; Mặt bằng hầm rộng hơn mặt bằng khối đế, chiếm tỷ lệ khoảng 78,3% diện tích đất phù hợp quy hoạch. Tầng hầm dùng để bố trí diện tích đậu/đỗ xe và các phòng/sàn kỹ thuật của tòa nhà.

#### ❖ Khối đế:

- Có diện tích xây dựng tối đa khoảng  $3.674,0\text{m}^2$ , diện tích xây dựng tầng 1 khoảng  $3.621,2\text{m}^2$ ;

- Mật độ xây dựng khối đế: 39,8%. (Theo QCVN 01:2021/BXD Bảng 2.9, mật độ xây dựng tối đa khối đế là 66,09%  $\rightarrow$  Đạt);

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Các chức năng của khối đế (**Tầng 1**) như sau: bố trí diện tích giáo dục (mầm non), diện tích thương mại dịch vụ, các sảnh chờ tiếp đón, hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật, phụ trợ như WC, phòng rác tập trung...

#### ❖ Khối tháp:

- Diện tích xây dựng tối đa khối tháp khoảng  $3.102,8\text{m}^2$ .

- Mật độ xây dựng khối tháp: 33,6%. (Theo QCVN 01:2021/BXD Bảng 2.9, mật độ xây dựng tối đa khối tháp là 43,82%  $\rightarrow$  Đạt);

- Tầng cao xây dựng tối đa của công trình: 30 tầng, đã gồm 01 tầng khối đế và không bao gồm tum.

- Chức năng khối tháp (**tầng 2÷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, ...

+ Tầng tum: Các phòng kỹ thuật thang máy, phòng bơm, tum che thang bộ, các phòng kỹ thuật, ...ngoài ra bố trí thêm các khu vực cây xanh.

### b. Đất xây dựng công trình ngoài trời:

Diện tích đất xây dựng công trình ngoài trời gồm: sân chơi trẻ em ngoài trời, hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, phòng rác tập trung) và lối lên xuống/tiếp cận công trình có diện tích khoảng  $1.914,7\text{m}^2$  chiếm tỷ lệ 20,73% diện tích đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;

### c. Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

Cây xanh mặt đất bố trí khoảng  $1.982,0\text{m}^2$  (chiếm tỷ lệ 21,46% trên tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng  $1,01\text{m}^2/\text{người}$ , đảm bảo đạt chỉ tiêu tỷ lệ đất cây xanh trong lô đất xây dựng chung cư  $\geq 20\%$  và đạt chỉ tiêu sử dụng  $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$ ); nhằm đáp ứng nhu cầu mảng xanh nội khu, cải thiện vi khí hậu trong dự án.



**d. Đất giao thông:**

Diện tích giao thông nội bộ khoảng **1.665,5m<sup>2</sup>** chiếm tỷ lệ 18,03% diện tích đất phù hợp quy hoạch (đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ).

Ngoài ra, diện tích còn lại khoảng 1.539,8m<sup>2</sup> là phần đường theo định hướng QHPK.

**3. Tính toán về hạ tầng xã hội của chung cư theo quy định:****a. Bố trí diện tích giáo dục (mầm non):**

Giáo dục (mầm non) được tính toán và bố trí như sau:

- Dân số ở ổn định tại các căn hộ chung cư dự kiến của dự án khoảng 1.970 người. Số trẻ cần tính cho dự án là **99 cháu**.

- Diện tích giáo dục (mầm non) được bố trí bên trong công trình chung cư: với diện tích tại tầng 1-khối đế chung cư và khu vực sân chơi ngoài trời có tổng diện tích sàn khoảng **1.200,0m<sup>2</sup>**.

**b. Bố trí diện tích sinh hoạt cộng đồng.**

Khu vực sinh hoạt cộng đồng được tính toán và bố trí như sau:

- Diện tích sàn xây dựng khu vực sinh hoạt cộng đồng theo QCVN 04:2021/BXD là **0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ**; Số lượng căn hộ ở là 1.160 căn;

- Tổng diện tích sàn xây dựng khu vực sinh hoạt cộng đồng yêu cầu: 1.160 căn hộ ở x 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ = 928,0m<sup>2</sup>;

- Tổng diện tích sàn xây dựng khu vực sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế tại các vị trí ở khối đế - tầng 1 là **928,0m<sup>2</sup>** – **Đạt yêu cầu**.

**c. Bố trí diện tích đậu/đỗ xe:**

Diện tích đậu xe thiết kế tại 02 tầng hầm là **11.576,0m<sup>2</sup>** → **Diện tích chỗ để xe ở các tầng hầm đủ tiêu chuẩn yêu cầu**. (Chi tiết tại Điểm 1.4 Bãi đỗ xe, Mục 1. Quy hoạch sử dụng đất).

**4. Mục đích sử dụng đất và hình thức đầu tư:****4.1. Mục đích sử dụng đất:**

- Không kinh doanh: đất giao thông nội bộ, đất cây xanh sử dụng hạn chế.
- Kinh doanh: kinh doanh toàn bộ sản phẩm (*căn hộ ở, mầm non, bể bơi, tiện ích khác...*) của chung cư trừ hành lang, phòng kỹ thuật, khu vực sinh hoạt cộng đồng.

**4.2. Hình thức đầu tư:**

- Xây dựng và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, căn hộ,... để bán, cho thuê.

\*

\*      \*

## **PHẦN VI. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH**

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc đặc trưng, tiêu biểu cho sắc thái kiến trúc địa phương, kiến trúc nhà ở mang sắc thái khu vực, là khu vực không gian kiến trúc quan trọng cần được quan tâm đầu tư;

Bố trí các không gian chức năng hợp lý, phù hợp với thực trạng khu đất cũng như quá trình đầu tư sau này;

Dựa trên sự cân đối các yếu tố cấu thành khu dân cư, cân đối nhu cầu chỉ tiêu chung và mối tương quan với khu vực lân cận;

Tổ chức mạng lưới giao thông thuận tiện, liên tục trong toàn khu. Giao thông chính khu vực tạo điểm nhấn và các trục giao thông nội bộ mềm mại theo địa hình, tôn tạo cảnh quan, hiện trạng hiện có tạo môi trường vi khí hậu.

### **I. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

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. Các mảng cây xanh bố trí tại trong khuôn viên khu đất và một số 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, trên các tầng sẽ bố trí thêm các khu vực cây xanh, sân chơi, luyện tập thể dục thể thao phục vụ đời sống hằng ngày của cư dân.

Cổng vào và ra dự án được bố trí trên đường Thuận Giao 09 và đường nhựa phía nam giúp liên kết, giao tiếp giữa khu chung cư với khu vực xung quanh dễ dàng hơn. Hệ thống giao thông đảm bảo lưu thông dễ dàng và không gây ảnh hưởng tới an toàn giao thông bên trong và ngoài công trình.

### **II. GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC**

- Giải pháp không gian tạo cho công trình hình thức hiện đại và mang tính điển hình cao. Giải pháp lấy gió và thông thoáng tự nhiên qua 4 mặt bên ngoài, đối với các mặt nhìn ra các tuyến đường nhiều xe cộ lưu thông sẽ có các giải pháp về kiến trúc để không bị ảnh hưởng tiếng ồn và bụi.

- Công trình chung cư với các tiện nghi về căn hộ ở được bố trí đầy đủ các tiện ích kèm theo gồm các khu dịch vụ cộng đồng (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non, tiện ích gym, yoga, sân chơi...) được tính toán bố trí theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Công trình bố trí nằm giữa khu đất được phân bố hợp lý về khoảng cách cũng như khoảng lùi xây dựng nhằm đảm bảo về thông thoáng tăng yếu tố thẩm mỹ cho dự án, khai thác các tầm nhìn và góc nhìn đẹp.

- + Tầng hầm (2 tầng): Bố trí để xe và các phòng kỹ thuật của tòa nhà.
- + Tầng nổi khối đế (1 tầng):



. Tầng 1: Bố trí diện tích giáo dục (mầm non), một số căn hộ thương mại dịch vụ (shophouse), các sảnh chờ tiếp đón, hành lang, thang máy, thang bộ và các phòng kỹ thuật, phụ trợ như WC, phòng rác tập trung...

+ Khối tháp với 29 tầng:

. Tầng 2÷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;

. Tầng tum: Các phòng kỹ thuật thang máy, phòng bơm, tum che thang bộ, các phòng kỹ thuật, ...ngoài ra bố trí thêm các khu vực cây xanh.

- Diện tích cây xanh được bố trí các lối đi dạo đáp ứng các nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí với diện tích đảm bảo theo quy định của QCVN 01:2021/BXD với chỉ tiêu  $\geq 20\%$  tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch và chỉ tiêu cây xanh đối với tổng dân số toàn dự án đạt mức tối thiểu là  $1\text{m}^2/\text{người}$  kết hợp bể bơi và các lối tiếp cận công trình.

- Hệ thống giao thông được bố trí đảm bảo lưu thông xuyên suốt trong dự án. Đảm bảo về khoảng cách an toàn về phòng cháy chữa cháy cho công trình khi xảy ra sự cố.

- Mật độ xây dựng đảm bảo đúng theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

### III. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Để không gian tổng thể của khu quy hoạch được đồng bộ, các yêu cầu về tầng cao xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Chiều cao xây dựng được quy định cụ thể như sau:

Công trình nhà ở (chung cư nhà ở xã hội)

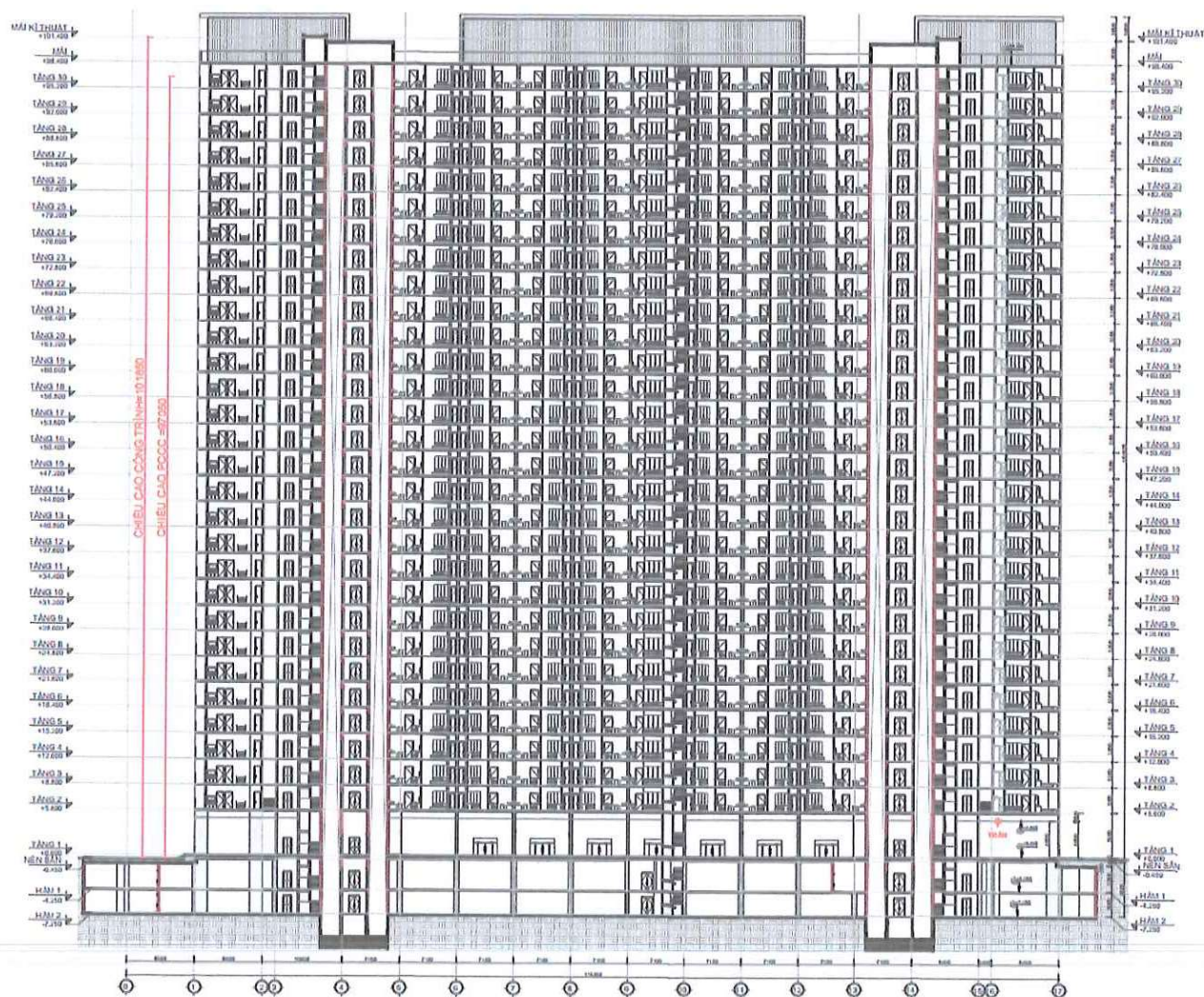
Tầng cao xây dựng: 30 tầng (*không bao gồm tầng hầm, mái, kỹ thuật*) + 02 tầng hầm.

- Chiều cao công trình tối đa khoảng : 105,0m;

- Chiều cao phòng cháy chữa cháy khoảng : 97,05m.

Hình thức kiến trúc công trình: Theo mẫu được duyệt.





Hình 1. Mặt cắt công trình

#### IV. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ, NÚT GIAO THÔNG

Để không gian tổng thể của dự án được đồng bộ, các yêu cầu về giao thông: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng phải được tuân thủ chặt chẽ nhằm tạo nên một tổng thể hài hoà, phù hợp với quy hoạch được duyệt. Khoảng lùi xây dựng được đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng, quy định hiện hành.

#### V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

**Hình khối kiến trúc:** hình khối đơn giản, gần gũi tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, tránh những đường nét rườm rà, gây rối trên toàn tổng thể chung. Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc sáng tối vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo để tạo nên bộ mặt phố sôi động về đêm, tạo mỹ quan cho khu vực và cho đô thị.

**Hình thức kiến trúc chủ đạo:** Sử dụng kiến trúc phù hợp với công năng và tính chất của công trình.



**Màu sắc chủ đạo:** Dùng những tông màu nhẹ tạo cảm giác nhẹ nhàng thoải mái, gần gũi với con người. Không dùng những màu nóng chói để gây kích động, mệt mỏi, khó chịu về mặt cảm thụ.

**1. Một số quy định chung đối với tiêu chuẩn các căn hộ chung cư có ảnh hưởng đến hình thẩm mỹ, hình thức kiến trúc công trình:**

- Phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh. Diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư tối thiểu là 25m<sup>2</sup> và tối đa là 70m<sup>2</sup>.
- Phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup> không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án.
- Được phép tăng diện tích tối đa nhưng không quá 10%, và số lượng căn hộ trên 70m<sup>2</sup> không vượt quá 10% tổng số căn hộ trong dự án.
- Căn hộ chung cư phải được chiếu sáng tự nhiên. Căn hộ có từ 2 phòng ở trở lên, cho phép một phòng ở không có chiếu sáng tự nhiên.
- Phòng ngủ phải được thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên. Diện tích sử dụng của phòng ngủ trong căn hộ chung cư không được nhỏ hơn 9 m<sup>2</sup>.
- Không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân.
- Có chỗ phơi quần áo đảm bảo mỹ quan của tòa nhà và đô thị.
- Đối với phòng ở, chiều cao thông thủy  $\geq 2,6$  m;
- Đối với phòng bếp và phòng vệ sinh, chiều cao thông thủy  $\geq 2,3$ m;
- Đối với tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, chiều cao thông thủy  $\geq 2,0$  m;
- Đối với gian lánh nạn, chiều cao thông thủy  $\geq 2,6$  m;
- Đối với không gian bên trong của mái dốc được sử dụng làm phòng ngủ hoặc phòng sinh hoạt, chiều cao thông thủy của 1/2 diện tích phòng  $\geq 2,1$  m;
- Đối với các phòng và các khu vực có chức năng khác (ngoài mục đích để ở), chiều cao thông thủy tối thiểu  $\geq 2,6$  m.
- Cửa sổ chỉ được làm cửa lật hoặc cửa trượt có cửa an toàn khi mở. Vị trí của các bộ phận điều khiển đóng mở cửa phải tuân thủ các quy định tại QCVN 05:2008/BXD.
- Đối với căn hộ không có ban công hoặc logia, phải bố trí tối thiểu một cửa sổ ở tường mặt ngoài nhà có kích thước lỗ cửa thông thủy không nhỏ (600x600) mm phục vụ cứu nạn, cứu hộ.
- Rào, lan can ban công và lô gia, bao gồm cả chiều cao từ sàn đến mặt dưới lỗ cửa/bậu cửa sổ trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp không được nhỏ hơn 1,4 m. Các vị trí khác tuân thủ QCVN 05:2008/BXD.

**2. Quy định đối với các kiến trúc nhỏ khác về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình**

**Bảng quảng cáo:** hình thức và kích thước phù hợp, đẹp mắt, không che chắn tầm nhìn, tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.

**Bảng chỉ dẫn:** trong công viên cây xanh, các công trình dịch vụ..., kích thước vừa



phải phù hợp với nội dung, nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

**Ghế ngồi:** nên được cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi.

**Các thùng rác:** bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 30 - 50m (đề xuất 35m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động và thẩm mỹ cho toàn khu ở.

**Các loại đèn chiếu sáng, đèn trang trí:** được bố trí dọc trục đường, các khu công viên cây xanh, có khoảng cách từ 8÷12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

**Các bồn cây, bồn hoa:** được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

**Nền vỉa hè, sân bãi:** lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.

## VI. TỔ CHỨC SÂN VƯỜN CÂY XANH TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

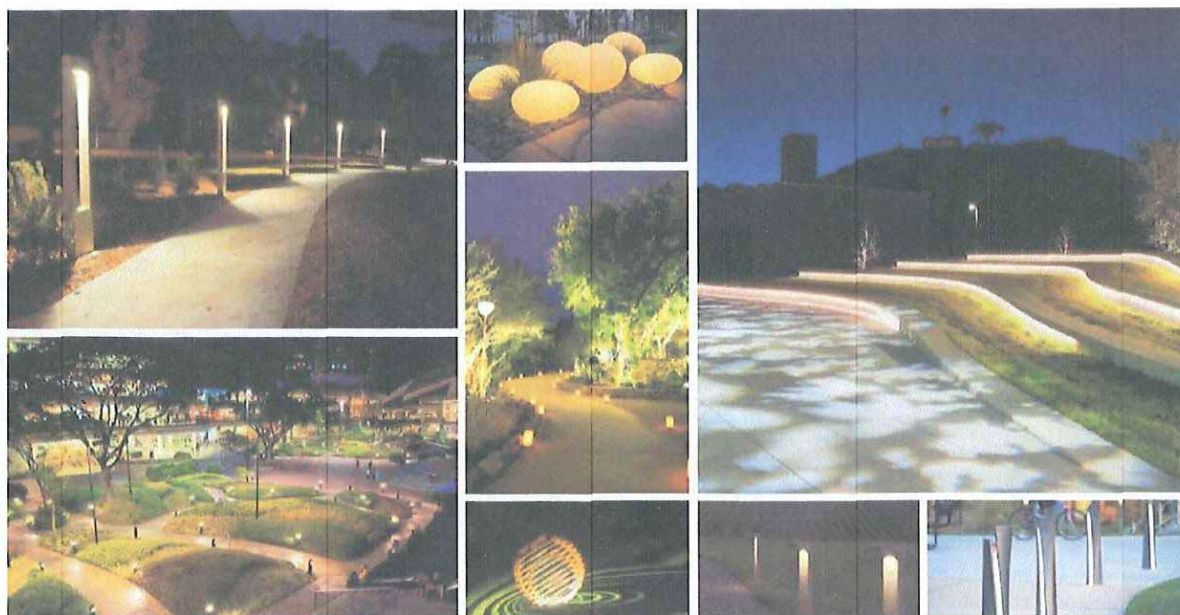
### 1. Tổ chức sân vườn, cây xanh trong dự án

Cây xanh được bố trí xung quanh công trình, đường đi dạo và khu vui chơi trẻ em vừa tạo điểm nhấn vừa phục vụ các nhu cầu vui chơi cho các hộ dân sống tại chung cư.



*Bố trí các mảng cây xanh trong dự án (Hình ảnh minh họa)*





*Hệ thống chiếu sáng bố trí trong khuôn viên dự án nhằm tăng tính thẩm mỹ  
(Hình ảnh minh họa)*

## 2. Chủng loại cây trồng

Lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

## 3. Tiêu chuẩn cây trồng

Cây xanh được trồng phải tuân theo *Nghị định 64/2010/NĐ-CP của Chính phủ về việc Quản lý cây xanh đô thị, Thông tư 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và TCVN 9257:2012 của Bộ Xây Dựng về việc Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế.*

- Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp;
- Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp;
- Không gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu;
- Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

## 4. Các hình thức, vị trí bố trí cây trồng

### 4.1. Cây xanh ven đường

- Bố trí cây trên các trục đường bên trong dự án và cần phải đồng nhất trên mỗi tuyến đường. Khoảng cách trồng khoảng 7÷10m một cây, tùy theo các công trình hạ tầng khác mà có thể dịch chuyển bồn cây qua lại trong phạm vi 1,0m cho hợp lý
- Trồng xen cây bụi, cỏ dưới bồn cây để tạo tiểu cảnh đẹp và sinh động...



- Cây xanh đường phố không được cản trở đến việc lưu thông xe cơ giới đặc biệt là ở góc giao lộ. Một số điểm giao thông đặc biệt như giao lộ và các điểm cần định hướng hướng nhìn, hướng di chuyển, chỉ bố trí các cây bụi thấp dưới 0,5m hoặc thảm cỏ, hoa.



*Cây giáng hương*



*Cây bằng lăng tím*

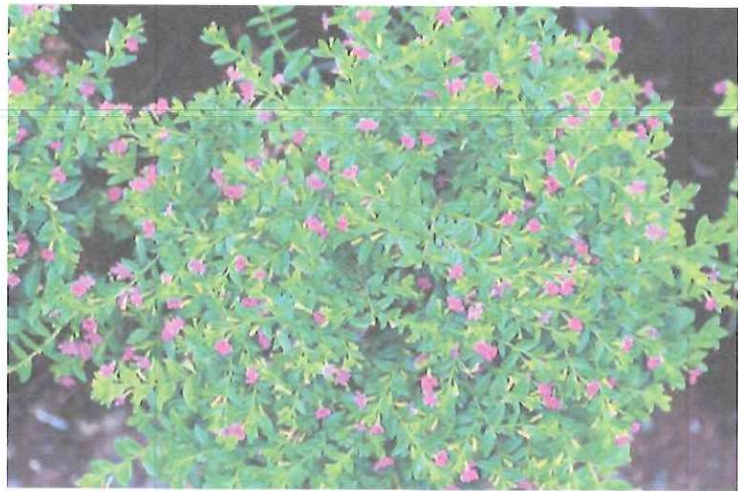
*Hình ảnh một số loại cây đề xuất trồng vỉa hè trên các trục đường nội khu*

#### 4.2. Cây xanh công viên

- Sử dụng cách bố cục cây trồng theo cụm, theo dải, theo lớp tương thích với đường đồng mức của địa hình với nhiều loại cây đa dạng như cây bóng mát, cây bụi, hoa, thảm cỏ.
- Có thể kết hợp các thảm cây xanh với mặt nước;



*Cây lá gấm*



*Hoa cẩm tú mai*

*Hình ảnh một số loại cây trồng công viên, viên bồn hoa được đề xuất*

\*  
\*   \*   \*



## PHẦN VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

### I. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KHÔNG GIAN (CÔNG TRÌNH) NGẦM:

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị: Căn cứ nội dung của điểm b, khoản 5, Điều 3 như sau: “*Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đất nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép*”.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: Căn cứ vào quy định tại Bảng 2.7 trong QCVN 01:2021/BXD và nội dung tại mục 2.6.2 Khoảng lùi của công trình như sau: “- Đối với các tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng mỗi phần”.

(Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình).

| Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |         |         |      |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|------|
|                                                            | ≤ 19                              | 19:< 22 | 22:< 28 | ≥ 28 |
| ≤ 19                                                       | 0                                 | 3       | 4       | 6    |
| 19:< 22                                                    | 0                                 | 0       | 3       | 6    |
| ≥ 22                                                       | 0                                 | 0       | 0       | 6    |

- Quy hoạch chung Thuận An: Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040. Khu vực lập quy hoạch (Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ) thuộc khu **ô đất KHU TG 4 - đất hỗn hợp hay chuyển đổi chức năng**.

Quy định về không gian ngầm theo Quy hoạch chung đô thị Thuận An được nêu trong Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thuận An như sau:

“Xác định phạm vi, quy mô các khu vực dự án kiến xây dựng công trình ngầm đối với các khu đất hỗn hợp như sau:

- Cho phép các công trình xây dựng đủ điều kiện được xây dựng tầng hầm trong khuôn viên đất đai được cấp phép xây dựng. Tuy nhiên không cho phép sử dụng tầng hầm sử dụng làm kho để gây cháy, nổ, hóa chất độc hại.v.v.... hoặc sản xuất công nghiệp.

- Số lượng tầng hầm cho phép từ 1-6 tầng trong đó hành lang hỗn hợp trên Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước – Tân Vạn, đường cao tốc tối đa 6 tầng, hành lang trên đường ven sông Sài Gòn và đường Vành đai 3 tối đa 5 tầng; hành lang trên các đường chính tối đa 4 tầng và hành lang trên các đường chính khu vực **tối đa 3 tầng**; trong khu bảo tồn, tôn tạo tối đa 2 tầng, các loại nhà ở 1 tầng.

- Phạm vi xây dựng tầng hầm không được nằm ngoài lộ giới và không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình kiến trúc bên cạnh.”



- Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao: Căn cứ Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Thuận Giao; *Tầng hầm được quy định tối đa 03 tầng*;

## II. SỰ PHÙ HỢP KHI BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH NGẦM:

Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ được thiết kế chiều cao công trình > 28m do đó khoảng lùi xây dựng của công trình với đường giao thông tối thiểu là 6m.

- Theo quy hoạch phân khu phường Thuận Giao (căn cứ 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An) quy định về khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng trên đường trục chính khu vực là 10m.

+ Số lượng tầng hầm cho phép đối với dự án khi nằm trên đường trục chính khu vực tối đa là 03 tầng theo quy định tại quy hoạch phân khu phường Thuận Giao đã được phê duyệt → **phù hợp** vì dự án thiết kế xây dựng với 02 tầng hầm;

+ Phạm vi xây dựng tầng hầm không được nằm ngoài lộ giới đường → **phù hợp** vì phạm vi xây dựng tầng hầm cách ranh dự án dao động từ 0,0m đến 9,1m; (Theo bản vẽ số QH-16/16 Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm)

- Theo Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ, quy mô dự án được phê duyệt với số lượng tầng hầm là 02 tầng;

Theo quy định tại Quy hoạch chung đô thị Thuận An và Quy hoạch phân khu phường Thuận Giao cũng như quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010, Phần ngầm (**02 tầng hầm**) của dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ đang được thiết kế đảm bảo phù hợp với quy định nêu trên.

## III. CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG

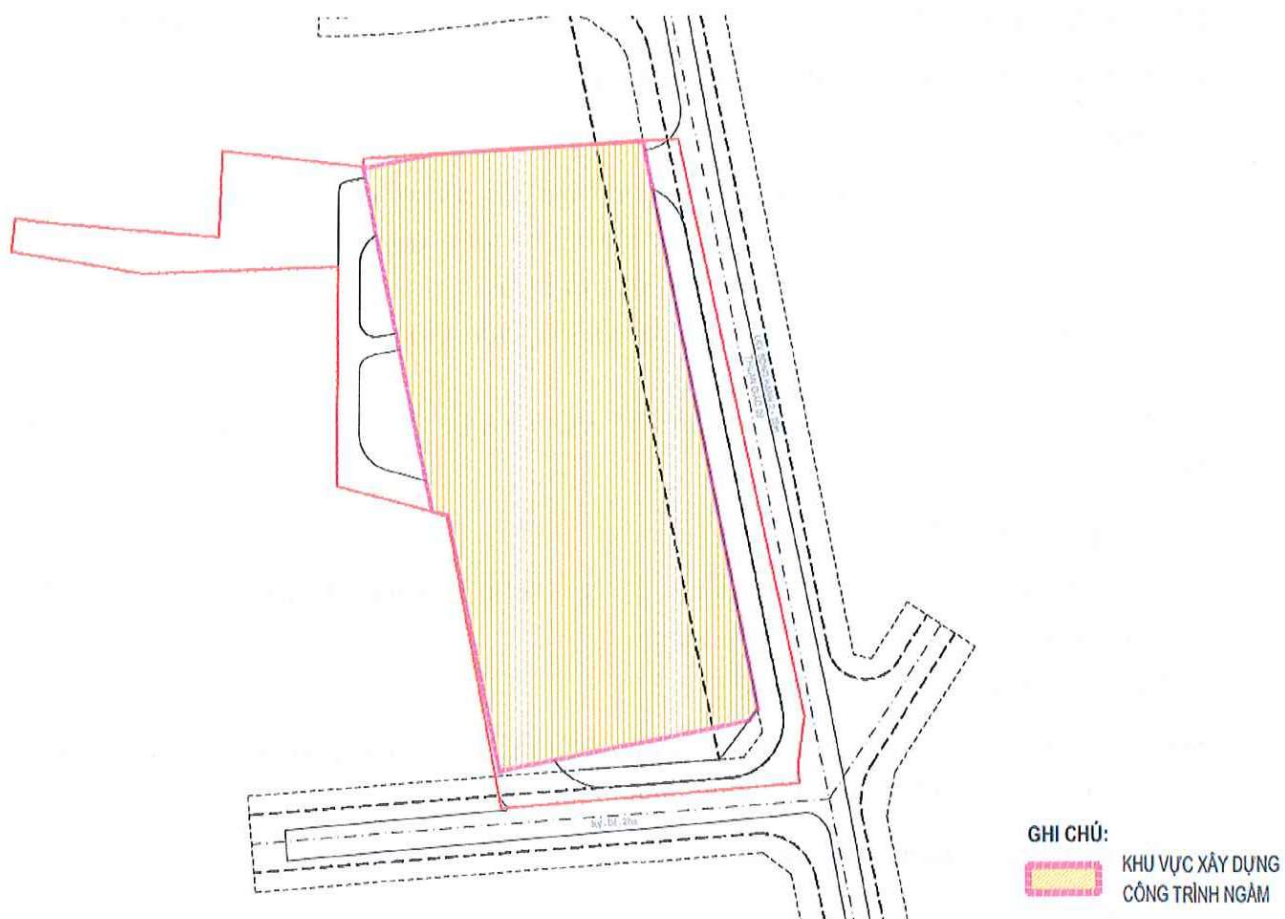
### *Công trình chung cư cao tầng:*

- Tầng hầm: 2 tầng.
- Diện tích xây dựng mỗi tầng hầm khoảng 7.235,0m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng công trình ngầm (tầng hầm) khoảng 14.470,0m<sup>2</sup>.
- Chiều sâu 02 hầm khoảng: 7,25 m.
- Mật độ xây dựng hầm: ≤ 100%, khoảng 78,3% so với diện tích đất phù hợp quy hoạch;

## IV. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dưới vỉa hè.





Sơ đồ 6. Sơ đồ xác định khu vực xây dựng công trình ngầm (hầm)

\*  
\*   \*

## PHẦN VIII. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### I. QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG:

#### 1. Tiêu chuẩn thiết kế

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm-Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế.
- TCCS 39:2022/TCĐBVN Thiết kế mặt đường bê tông xi măng.
- TCVN 13592:2022 Đường đô thị-Yêu cầu thiết kế.
- QCVN 07:2023/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia- Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- QCVN 41:2024/BGTVT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu giao thông đường bộ.

#### 2. Giải pháp thiết kế:

- + Cấp đường phố nội bộ, tốc độ thiết kế:  $\leq 20$  Km/h, tải trọng thiết kế trục xe 100KN.
- + Kết cấu áo đường: Bê tông nhựa nóng
- + Kết cấu vỉa hè: Lót gạch terrazzo.

Toàn bộ mặt đường được thiết kế là đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè các trục đường được lát gạch tự chèn còn lại là bó vỉa hè bê tông.

#### 3. Định hướng tổ chức giao thông

##### 3.1. Giao thông đối ngoại:

Quy hoạch mạng lưới giao thông tuân thủ theo hiện trạng và định hướng quy hoạch các cấp như sau:

- Giao thông đối ngoại: Quy hoạch mạng lưới giao thông tuân thủ theo hiện trạng và định hướng quy hoạch các cấp như sau:

+Theo định hướng quy hoạch chung thành phố Thuận An và quy hoạch phân khu phường Thuận Giao: đường LKV Song Hành 2 (đường Thuận Giao 09) lộ giới 22m (5m-12m-5m); đường KV – D4 (đường nhựa phía nam) lộ giới 20m (4m-12m-4m).

+Theo hiện trạng: tuyến đường Thuận Giao 09 (phía đông dự án) có chiều rộng khoảng 5,0m; đường nhựa (phía nam dự án) có chiều rộng khoảng 6,4m.

Dự án sẽ đầu nối giao thông với hai đường Thuận Giao 09 và đường nhựa phía Nam và đây là hai hướng tiếp cận chính của dự án. Từ hai tuyến đường này tổ chức tuyến giao thông đối nội tiếp cận khối công trình. Nhà đầu tư sẽ trực tiếp tổ chức đầu tư thực hiện đầu nối, nâng cấp đoạn tuyến Thuận Giao 09 và đường nhựa (phần diện tích thuộc ranh quy hoạch) theo phạm vi lộ giới đường theo QHPK.

##### 3.2. Giao thông đối nội:

Nhằm đảm bảo an toàn giao thông nội bộ trong dự án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ bố trí các tuyến đường nội bộ trong nội có mặt cắt 1-1, 2-2, 3-3 với chiều rộng từ 4,5m đến 8,0m (đường nội bộ trong dự án).



Nhà đầu tư đề xuất được kết nối đường giao thông nội bộ của dự án với đường Thuận Giao 09, đường nhựa phía nam với bán kính cong  $R=8m$ . Về tương lai, khi nhà nước đầu tư hai tuyến đường trên theo lộ giới được định hướng QHPK. Bán kính cong của đường nội bộ kết nối vào là  $R=12m$ .

### Tổ chức biển báo giao thông

Hệ thống biển báo giao thông được thực hiện theo QCVN 41:2024/BGTVT quy chuẩn hệ thống quốc gia về báo hiệu đường bộ

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 QCVN 41:2024/BGTVT;

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

### 4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường.

Bảng 5. Thống kê giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

| STT       | TÊN ĐƯỜNG                                   | MẶT CÁT | LỘ GIỚI (mét) | CHI TIẾT LỘ GIỚI |           |             |
|-----------|---------------------------------------------|---------|---------------|------------------|-----------|-------------|
|           |                                             |         |               | Via hè trái      | Mặt đường | Via hè phải |
| <b>I</b>  | <b>ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>           |         |               |                  |           |             |
| 1         | ĐƯỜNG LKV SONG HÀNH 2 (ĐƯỜNG THUẬN GIAO 09) |         |               |                  |           |             |
|           | Theo định hướng Quy hoạch phân khu          | A-A     | 22,0          | 5,0              | 12,0      | 5,0         |
|           | Đề xuất mở rộng (phần trong ranh quy hoạch) | a-a     | 14,1          | 5,0              | 9,1       | 0,0         |
| 2         | ĐƯỜNG KV - D4 (ĐƯỜNG NHỰA PHÍA NAM)         |         |               |                  |           |             |
|           | Theo định hướng quy hoạch phân khu          | B-B     | 20,0          | 4,0              | 12,0      | 4,0         |
|           | Đề xuất mở rộng (phần trong ranh quy hoạch) | b-b     | 16,2          | 2,5              | 13,7      | 0,0         |
| <b>II</b> | <b>ĐƯỜNG NỘI BỘ</b>                         |         |               |                  |           |             |
| 1         | ĐƯỜNG NỘI BỘ                                | 1-1     | 6,0           |                  | 6,0       |             |
|           |                                             | 2-2     | 4,5           |                  | 4,5       |             |
|           |                                             | 3-3     | 6,8           |                  | 6,8       |             |

## II. QUY HOẠCH HỆ THỐNG SAN NỀN

### 1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- TCVN: 7957-2023 Thoát nước-Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

## 2. Quy hoạch san nền

### *Giải pháp thiết kế*

- Dùng phương pháp đường đồng mức thiết kế để tạo mặt phẳng thiết kế, xây dựng cốt không chế chiều cao cho các vị trí giao nhau của đường giao thông.
- San nền toàn bộ khu đất, do hiện trạng khu đất quy hoạch chủ yếu là đất trống nên rất thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng cũng như san lấp.
- Cao độ san lấp phạm vi trong tầng hầm là 20,70m; ngoài ranh tầng hầm là 27,00m, thiết kế đảm bảo cao độ không có sự chênh lệch lớn giữa công trình chung cư trong dự án so với các công trình hiện hữu xung quanh.  $H_{xd} \geq 27,00m$ .
- San nền đảm bảo thuận tiện cho giao thông và thoát nước, đảm bảo đầu nổi khu vực liền kề.
- Các vị trí kết nối với các tuyến đường hiện hữu vượt nổi cao độ sân đường dự án với cao độ hiện hữu để kết nối giao thông;

### *Biện pháp thi công*

Biện pháp thi công chủ đạo: Giải phóng mặt bằng đến đâu tiến hành san lấp mặt bằng đến đó để chống tái lấn chiếm. Trình tự thi công:

- Phát quang dọn dẹp mặt bằng, đào hữu cơ.
- Vận chuyển đất san lấp đến điểm tập kết.
- San gạt đất vào mặt bằng.
- Lu lèn đạt độ chặt yêu cầu.

Các yêu kỹ thuật:

- Trước khi đắp nền phải tiến hành đào hữu cơ (trung bình 10cm), phát quang, chặt cây, đào gốc cây, rễ cây và dọn dẹp sạch cỏ rác, cây bụi ... trên mặt bằng và vận chuyển ra ngoài phạm vi thi công.

### *Khối lượng thực hiện*

- Khối lượng san lấp của từng ô được tính như sau:
  - Cao độ thi công trung bình h được tính bằng trung bình cộng của tất cả chênh cao tại các góc ô (lấy cao độ thiết kế trừ cao độ tự nhiên). Khối lượng đào đắp ô = h nhân với diện tích ô.
  - Dùng lưới ô vuông kích thước 10m x 10m làm lưới khống chế để tiến hành san lấp cho khu vực quy hoạch, diện tích mỗi ô lưới 100m<sup>2</sup>, diện tích các ô lẻ tùy thuộc vào hình dạng cụ thể của từng ô đất và được ký hiệu trong mỗi ô tính toán.
  - Khối lượng công tác đất của từng ô được tính theo phương pháp bình quân cao độ thi công của các điểm ô lưới nhân với diện tích ô.
- |                                            |   |                            |
|--------------------------------------------|---|----------------------------|
| - Khối lượng đất đào hầm dự án kiến khoảng | : | 40.084,99 m <sup>3</sup> ; |
| - Khối lượng đất đắp dự án dự kiến khoảng  | : | 1.353,82 m <sup>3</sup> ;  |
| - Tổng khối lượng đất còn dư khoảng        | : | 38.731,17 m <sup>3</sup> ; |



### III. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MƯA

#### 1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình, cao độ tự nhiên, đường đồng mức tự nhiên và các bản đồ hiện trạng phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- TCVN:7957-2023: về thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

#### 2. Quy hoạch thoát nước mưa

##### *Nguồn tiếp nhận*

Nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống cống hố ga nước mưa D600 và mương bê tông đáy đan B400mm, toàn bộ nước mưa của khu sau đó dẫn ra đầu nối vào hố ga nước mưa hiện hữu D800 trên đường Thuận Giao 09 tiếp giáp với khu quy hoạch ở phía Đông.

##### *Giải pháp thiết kế*

- Phương án thoát nước trong khu quy hoạch:

Hệ thống thoát nước mưa của dự án được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.

Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom theo các trục từ tầng mái về tầng 1, các ban công có phễu thu nước mưa và được đầu vào hệ trục thoát nước từ tầng mái về tầng 1. Nước mưa sau đó dẫn thoát trực tiếp ra hố ga bê tông, mương thu nước quanh khu quy hoạch.

Hệ thống thoát nước tầng hầm: bố trí các hố ga thu nước sàn về hố thu, tại các hố thu có bố trí hệ thống bơm chìm để bơm nước mưa hố ga bê tông tại tầng trệt.

Nước mưa của khu quy hoạch sau khi thu gom vào hệ thống cống, hố ga, mương đáy đan sẽ được dẫn ra thoát vào hố ga tuyến cống D800 hiện hữu trên đường Thuận Giao 09.

Cống thoát nước mưa dùng loại bê tông cốt thép đường kính D600mm, hố ga bê tông cốt thép 1000mmx1000mm, mương bê tông đáy đan B:400mmx Hmin:300mm.

Tính toán thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn

$$Q = q \times C \times F$$

Trong đó:

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

q: Cường độ mưa l/s-ha, phụ thuộc vào thời gian mưa t và chu kỳ ngập lụt p = 5.

Thời gian mưa t:  $t = t^0 + \sum t^1$  (phút)

$t^0$ : Thời gian nước chảy từ điểm xa nhất của lưu vực đến đoạn cống tính toán (phút).

$t^0 = L/V$  (phút).

L: Khoảng cách từ điểm xa nhất đến cống, theo mặt bằng hệ thống, khoảng cách

V: Tốc độ nước chảy trên mặt đất, cống rãnh đổ ra cống chính.

Như vậy chọn  $t^0 = 10$  phút.

$t^1$ : Thời gian nước chảy trong mỗi đoạn cống chính tính toán:

$t^1 = L^1/V^1$  (phút).

$L^1$ : Chiều dài đoạn cống tính toán (m).

$V^1$ : Tốc độ nước chảy trong cống tính toán tương ứng, lấy trong bảng tra nằm trong phạm vi cho phép (m/s).

Chu kỳ ngập lụt (tràn cống) p : Đối với khu vực thiết kế chọn p = 5 năm.

C : Hệ số dòng chảy. Chọn C = 0,7

F: Diện tích lưu vực thoát nước mà đoạn cống phục vụ (ha). Xác định bằng cách đo trên mặt bằng.

K: hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu với cường độ mưa, chọn K=1.

Tính toán thủy lực cho các tuyến cống với các số liệu sau:

Số liệu khí tượng địa phương được lấy tại Bình Dương; A = 7923; hệ số C = 0,530; hệ số n = 0,87; hệ số b = 30 (theo bảng A.1-phụ lục A, TCVN 7957/2023)

Lưu lượng thoát nước mưa tính của toàn dự án là 350l/s.

Khả năng thoát nước của cống D600 với độ dốc 0.004 là 388l/s.

#### IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

##### 1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ cấp nước của các nhà máy cấp nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương.
- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN:13606-2023. Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn 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 2622:1995 Thiết kế phòng chống cháy cho nhà và công trình;
- TCVN 6379:1998 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 4513:1998 cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- 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 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.



## 2. Quy hoạch cấp nước

### ➤ Mục tiêu cấp nước

Đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

### ➤ Đối tượng và phạm vi cấp nước

Cấp cho 100% hộ dân sống trong chung cư, thương mại dịch vụ, sinh hoạt đồng động và các nhu cầu dùng nước khác như tưới cây, tưới đường, chữa cháy.

### ➤ Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

Phạm vi cấp nước tính toán cho dự án với chỉ tiêu theo Mục 2.10.2 QCVN 01:2021/BXD và TCVN 13606:2023 như sau:

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Nước sinh hoạt                       | : 150 lít /người/ngày đêm     |
| Nước trường mầm non                  | : 75 lít/trẻ/ngày;            |
| Nước cấp cho thương mại dịch vụ      | : 4 lít/m <sup>2</sup> sàn;   |
| Nước cấp cho sinh hoạt cộng đồng     | : 4 lít/m <sup>2</sup> sàn;   |
| Nước tưới cây xanh                   | : 4 lít/m <sup>2</sup>        |
| Nước tưới đường                      | : 0,5 lít /m <sup>2</sup> .   |
| Chỉ tiêu nước rò rỉ dự phòng         | : 12% tổng lượng nước sử dụng |
| Nước phòng cháy chữa cháy ngoài nhà: | 30 l/s/1 đám cháy             |
| Nhu cầu dùng nước chi tiết như sau:  |                               |

Bảng 6. Thống kê nhu cầu dùng nước

| STT | Đối tượng dùng nước                | Quy mô                 | Tiêu Chuẩn           | Nhu cầu m <sup>3</sup> /ngày |
|-----|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|
| 1   | Nước sinh hoạt cho ngày trung bình | 1.970 người            | 150 l/người/ngày     | 295,5                        |
| 2   | Nước cho giáo viên mầm non         | 10 giáo viên           | 25 l/giáo viên/ngày  | 0,3                          |
| 3   | Nước cho học sinh mầm non          | 99 trẻ                 | 75 l/trẻ/ngày        | 7,4                          |
| 4   | Nước tưới cây                      | 1.982,0 m <sup>2</sup> | 4 l/m <sup>2</sup>   | 7,9                          |
| 5   | Nước tưới đường                    | 1.665,5 m <sup>2</sup> | 0,5 l/m <sup>2</sup> | 0,8                          |
| 6   | Nước cho Thương mại dịch vụ        | 1.158,0 m <sup>2</sup> | 4 l/m <sup>2</sup>   | 4,6                          |
| 7   | Nước cho sinh hoạt cộng đồng       | 928,0 m <sup>2</sup>   | 4 l/m <sup>2</sup>   | 3,7                          |

| STT | Đối tượng dùng nước                                              | Quy mô                      | Tiêu Chuẩn              | Nhu cầu<br>m <sup>3</sup> /ngày |
|-----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 8   | Nước cho hồ bơi (bao gồm nước bổ sung hao hụt và rửa lọc hồ bơi) |                             |                         | 10,0                            |
| 9   | Nước vệ sinh thùng rác                                           |                             |                         | 5,0                             |
| 10  | Tổng nhu cầu dùng nước ngày trung bình                           | (1)+...(9)                  |                         | 335,2                           |
| 11  | Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất                             | (1)xKngàymax+(2)+...(9)     | Kngàymax =1,2           | 394,3                           |
| 12  | Nước rò rỉ, dự phòng                                             | 12%x(11)                    | 12% của mạng lưới       | 47,3                            |
| 13  | Công suất mạng lưới ngày lớn nhất                                | (11)+(12)                   |                         | 441,6                           |
| 14  | Nước cho phòng cháy chữa cháy ngoài nhà (thời gian chữa cháy 3h) | 1 đám cháy xảy ra đồng thời | 30 l/s cho mỗi đám cháy | 324,0                           |
| 15  | Công suất mạng lưới ngày lớn nhất khi có cháy                    |                             |                         | <b>765,6</b>                    |

➤ **Nguồn nước cấp**

- Hệ thống cấp nước của khu đất quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Thuận Giao 09;
- Bố trí đường ống cấp nước DN110 dẫn từ vị trí đầu nối dự kiến về bên trong dự án cung cấp vào bể nước sinh hoạt và bể nước chữa cháy bố trí dưới tầng hầm.

➤ **Giải pháp cấp nước**

- Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn.
- Mạng lưới cấp nước cho dự án được thiết kế dạng mạng cụt.
- Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính DN110.
- Từ vị trí đầu nối, bố trí tuyến ống cấp nước DN110 dẫn nước vào dự án cấp nước cho bể nước tại tầng hầm 2. Quy trình sơ bộ như sau: Nguồn nước thủy cục → bể nước → Cụm bơm → Căn hộ.
- Đối với những đoạn ống đặt trên lề cỏ và vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 1,0m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống.
- Hệ thống cấp nước chủ yếu bố trí trên trần các tầng;
- Bố trí một đồng hồ tổng ở đầu tuyến để kiểm soát lưu lượng.

➤ **Phòng cháy chữa cháy**

- Dựa vào quy mô dân số và quy mô dự án, căn cứ theo bảng 8 QCVN 06:2022/BXD chọn số đám cháy xảy ra đồng thời là 1, lưu lượng chữa cháy ngoài nhà của một đám cháy là 30 l/s.



- Hệ thống tiếp nước chữa cháy bao gồm hệ thống trụ tiếp nước chữa cháy được bố trí dọc theo các trục đường nội bộ, đảm bảo thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước phục vụ cho việc chữa cháy.
- Nước cung cấp cho các trụ chữa cháy lấy nước từ bể nước chữa cháy bố trí dưới tầng hầm. Bố trí tối thiểu 04 trụ tiếp nước chữa cháy tại vị trí thuận tiện và đảm bảo bán kính phục vụ tối đa 75m, vị trí này thuận tiện cho xe chữa cháy tiếp cận và lấy nước, không làm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực khi có sự cố cháy xảy ra, không ảnh hưởng đến việc thoát hiểm, thoát nạn và an toàn cho người dân.
- Trụ cứu hỏa có đường kính thân trụ DN125.

## V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI

### 1. Cơ sở thiết kế

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.
- TCVN: 7957-2023 về thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.
- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### 2. Quy hoạch thoát nước thải

#### ➤ Nguồn tiếp nhận và yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật

- Nước thải trong khu căn hộ được thu gom sau đó bơm dẫn về đầu nối vào hệ thống thoát nước thải đô thị nằm trên đường Thuận Giao 09 tiếp giáp với khu quy hoạch ở phía Đông (vị trí cụ thể xem trong bản vẽ thoát nước thải).

#### ➤ Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải khu quy hoạch

- Lưu lượng nước thải được tính toán dựa vào lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch. Lưu lượng nước thải chảy vào hệ thống thoát nước lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:  $Q_{tn} = Q_{cn}$  (l/s).

Bảng 7. Tổng hợp lưu lượng nước thải

| STT         | Đối tượng dùng nước hữu ích        | Nhu cầu cấp nước     | Chỉ tiêu nước thải/Nước cấp | Lưu lượng nước thải  |
|-------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
|             |                                    | m <sup>3</sup> /ngày |                             | m <sup>3</sup> /ngày |
| 1           | Nước sinh hoạt cho ngày trung bình | 295,5                | 100%                        | 295,5                |
| 2           | Nước cho giáo viên mầm non         | 0,3                  | 100%                        | 0,3                  |
| 3           | Nước cho học sinh mầm non          | 7,4                  | 100%                        | 7,4                  |
| 4           | Nước cho Thương mại dịch vụ        | 4,6                  | 100%                        | 4,6                  |
| 5           | Nước cho sinh hoạt cộng đồng       | 3,7                  | 100%                        | 3,7                  |
| 6           | Nước vệ sinh thùng rác             | 5,0                  | 100%                        | 8,0                  |
| <b>Tổng</b> |                                    |                      |                             | <b>319,5</b>         |

Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch là: **319,5 m<sup>3</sup>/ngày** đem làm tròn **320m<sup>3</sup>**.

**➤ Giải pháp thiết kế**

- Hệ thống thoát nước thải của khu quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Sử dụng ống bơm có áp HDPE DN140 để bơm nước thải cho toàn dự án;
- Nước thải của chung cư bao gồm nước thải từ nhà vệ sinh sau tự hoại, nước thải còn lại sau tách mỡ về hố thu gom từ đây bơm dẫn lên hố ga tiếp nhận trên đường Thuận Giao 09.

**VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN****1. Các cơ sở thiết kế:**

Đồ án được thiết kế dựa trên các cơ sở sau:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- TCXDVN 333:2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị- Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN QTĐ 5:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 5: Kiểm định trang thiết bị hệ thống điện;
- QCVN QTĐ 6:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 6: Vận hành sửa chữa trang thiết bị hệ thống điện;
- QCVN QTĐ 7:2009/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện; Tập 7: Thi công các công trình điện;
- QCVN 01:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện;
- TCVN 2737-2023: Tiêu chuẩn về tải trọng và tác động;
- Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính Phủ ban hành về Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
- Thông tư số 40/2009/TT-BCT ngày 31/12/2009 của Bộ Công Thương quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện;
- Thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ Công Thương Quy định hệ thống điện phân phối;
- Thông tư số 30/2019/TT-BCT ngày 18/11/2019 của Bộ Công Thương về việc bổ sung một số điều của thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của bộ trưởng bộ công thương quy định hệ thống điện truyền tải và thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của bộ trưởng bộ công thương quy định hệ thống điện phân phối;
- Quyết định số 1727/QĐ-EVN SPC ngày 18/06/2015 về việc ban hành Quy định Tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối trên không của EVN SPC;



- Văn bản số 10526/EVN SPC - KT ngày 16/12/2016 của Tổng Công ty Điện Lực Miền Nam về việc ban hành bộ tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối ngầm và tiêu chuẩn thiết kế đường dây trung áp trên không dạng compact;

- Quyết định số 1376/QĐ-EVN SPC ngày 22/06/2015 của Tổng công ty điện lực Miền Nam về việc ban hành quy định các chi tiết kỹ thuật móng trụ cho các công trình đường dây trung và hạ thế.

- Quyết định số 326/QĐ-BCT ngày 03/02/2017 của Bộ Công thương về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016- 2025 có xét đến năm 2035 – Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV”;

- Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/05/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc “Quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện sau các trạm 110kV”.

## 2. Nguồn cấp điện

Dự án được cấp điện từ tuyến dây hiện hữu 22kV nằm trên đường Thuận Giao 09.

## 3. Giải pháp thiết kế

Tuyến dây đi gần các trục giao thông, để đảm bảo công tác vận chuyển trong quá trình thi công, kiểm tra và sửa chữa trong quá trình vận hành được thuận lợi.

Tuyến đi dây là ngắn nhất và ít giao chéo với các công trình giao thông, ít cắt qua các đường điện khác, các công trình xây dựng.

## 4. Các chỉ tiêu cấp điện:

- Khu căn hộ ở: Chỉ tiêu cấp điện cho căn hộ ở theo Bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD tối thiểu là 2 kW/hộ, chọn 5 kW/hộ.

- Công trình cộng đồng (theo Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD) là: 30W/ m<sup>2</sup> sàn;

- Đậu/đỗ xe: Chỉ tiêu cấp điện: 5W/m<sup>2</sup>;

- Giáo dục (mầm non) (theo Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD) là: 0,2kW/trẻ;

- Chiếu sáng giao thông (theo Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD) là: 1W/m<sup>2</sup>;

- Khu cây xanh: 0.5W/m<sup>2</sup>;

+ Chọn hệ số đồng thời K=0,9 cho khu vực đất ở.

+ Chọn hệ số công suất cosφ=0,98.

Tính toán chi tiết phụ tải khu quy hoạch được thống kê như bảng sau:

Bảng 8. Tính toán chi tiết phụ tải toàn khu

| Stt | Chức năng             | Quy mô      | Suất phụ tải<br>Po | Hệ số<br>đồng thời<br>Ks | Cos Ø | Công suất<br>đặt<br>(kW) | Công suất<br>biểu kiến<br>(kVA) |
|-----|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------------|-------|--------------------------|---------------------------------|
| 1   | Căn hộ ở              | 1.160 hộ    | 5,0kW/hộ           | 0,9                      | 0,98  | 5.220,0                  | 5.326,5                         |
| 2   | Sinh hoạt cộng đồng   | 928,0m²sàn  | 30,0W/m²sàn        | 0,85                     | 0,98  | 23,66                    | 24,1                            |
| 3   | Giáo dục              | 99trẻ       | 0,2kW/trẻ          | 0,85                     | 0,98  | 16,83                    | 17,2                            |
| 4   | Đậu/đỗ xe             | 11.576,0 m² | 5,0 W/m²           | 1                        | 0,98  | 57,9                     | 59,1                            |
| 5   | Cây Xanh              | 1.982,0 m²  | 0,5 W/m²           | 1                        | 0,98  | 0,10                     | 0,1                             |
| 6   | Chiếu sáng giao thông | 3.250,3 m²  | 1,0 W/m²           | 1                        | 0,98  | 3,25                     | 3,3                             |
| 7   | Dự phòng              | 10%         |                    |                          |       | 532,17                   | 543,03                          |
| 8   | Tổng Cộng Công Suất   |             |                    |                          |       | 5.853,9                  | 5.973,4                         |

Vậy công suất của khu quy hoạch là: **5.973,4 kVA**.

### 5. Quy hoạch trạm biến áp:

Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 06 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất từ 400kVA đến 1250kVA để cấp điện cho dự án. Bao gồm 01 trạm 400kVA, 01 trạm 800kVA, 04 trạm 1250kVA.

Trạm biến áp sử dụng là trạm trong nhà.

Vị trí đặt trạm: trạm được đặt ở vị trí đất hạ tầng.

Nhằm đảm bảo cung cấp điện liên tục cho công trình trong trường hợp gián đoạn nguồn cấp, chủ đầu tư lựa chọn chủng loại máy phát điện dự phòng phù hợp, khuyến khích các chủng loại công suất cao, giảm thiểu tiếng ồn, giảm thiểu độ rung khi vận hành, được thể hiện cụ thể tại bước thiết kế cơ sở công trình, được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

### 6. Lưới điện, mạng lưới trung – hạ thế và mạng lưới chiếu sáng:

#### Mạng lưới trung thế:

- Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm hóa từ đầu dự án vào vị trí đặt trạm biến áp.

- Dây dẫn: Sử dụng cáp CABLE-22kV (3C-240mm<sup>2</sup>) Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC đi ngầm được luôn trong ống HDPE xoắn chịu lực. Sử dụng 2 sợi cáp vận hành song song.

#### Mạng lưới hạ thế:

- Cáp ngầm hạ thế được đi trong các hộp gen kỹ thuật của công trình cung cấp đến từng căn hộ và các công trình chức năng trong khu.

#### Mạng lưới chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp: Toàn dự án được điều khiển bằng 1 tủ chiếu sáng lấy từ công cộng đặt ở gần trạm biến áp.



- Để tăng mỹ quan đô thị cũng như tuổi thọ công trình chọn giải pháp ngầm hoá hệ thống chiếu sáng.
- Đèn chiếu sáng Led được gắn trên trụ đèn STK cao từ 7m-12m tùy thuộc vào bề rộng của lòng đường. Khoảng cách giữa các đèn từ 25m÷35m. Dây dẫn: Sử dụng cáp đồng bọc CXV/DSTA-0.6/1KV luồn trong ống HDPE chôn trong đất.
- Các đường cảnh quan cần sử dụng bộ đèn có độ thẩm mỹ cao. Cần quan tâm tới chiếu sáng vỉa hè tại các khu vực có nhiều người đi bộ.
- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng như đèn Led, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng. Để giảm chi phí trả tiền điện, ta chọn chiếu sáng 2 chế độ, từ 17 giờ đèn sáng toàn bộ 100% & sau 22 giờ đèn chỉ sáng 50% lắp đặt.
- Khi thiết kế chiếu sáng cụ thể cho các tuyến đường trị số độ chói, độ rọi phải đảm bảo theo bảng sau:

Bảng tiêu chuẩn thiết kế trị số độ chói, độ rọi

| Cấp đường phố | Loại đường phố               | Tốc độ thiết kế (Km/h) | Độ chói tối thiểu (Cd/m <sup>2</sup> ) | Độ rọi tối thiểu (Lx) |
|---------------|------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Cấp đô thị    | 1. Đường trục chính đô thị   | 80÷100                 | 1,2                                    |                       |
|               | 2. Đường chính đô thị        | 80÷100                 | 1,0                                    |                       |
|               | 3. Đường liên khu vực        | 60÷80                  | 0,8                                    |                       |
| Cấp khu vực   | 4. Đường chính khu vực       | 50÷60                  | 0,6                                    |                       |
|               | 5. Đường khu vực             | 40÷50                  | 0,4                                    |                       |
| Cấp nội bộ    | 6. Đường phân khu vực        | 40                     | 0,2÷0,4                                |                       |
|               | 7. Đường nhóm nhà ở, vào nhà | 20÷30                  |                                        | 5                     |

**Đặc điểm kỹ thuật**

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

**Bố trí dây dẫn:** Việc chọn cáp có tính đến khả năng mở đoạn tải ở các đoạn lân cận sau này, đồng thời đảm bảo điện áp của đèn xa nguồn nhất không nhỏ hơn 3% điện áp định mức.

Để bảo đảm về tải chiếu sáng và phân tải mở theo chế độ nên ta chọn dây dẫn loại cáp bọc CXV/DSTA 4x10mm<sup>2</sup>.

Tất cả dây dẫn trên đèn dùng loại cáp bọc CVV 3x2.5mm<sup>2</sup> luồn trong cần đèn, lên đèn qua các cầu chì với dây chì 3A.

Đèn: Áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật:

- Đèn Led 100W
- Công suất phát sáng 16.500 (lm)
- Công suất tiêu thụ danh định: 100W
- Cấp bảo vệ IP64

- Hệ số phản xạ >70%
- Tủ điều khiển: Hệ thống điều khiển hoàn toàn tự động bao gồm:
- Vỏ tủ bằng Tole sơn 2 lớp kích thước 500 x 800 x 220.
- Aptomat 3 pha 100A.
- Khởi động từ 100A-220V/380.
- Bộ hẹn giờ (timer) có nguồn nuôi phụ khi mất điện loại 2 kênh, khi cài đặt phải thay đổi ngày chế độ với nhau.
- Cầu chì 5A (loại vận thân bằng sứ, có chân bắt vào đế tủ).
- Máng cáp 45x45 (dùng để che dây nội bộ tủ)

**Tủ điều khiển:** Hệ thống điều khiển hoàn toàn tự động bao gồm:

- Vỏ tủ bằng Tole sơn 2 lớp kích thước 500 x 800 x 220.
- Aptomat 3 pha 100A.
- Khởi động từ 100A-220V/380.
- Bộ hẹn giờ (timer) có nguồn nuôi phụ khi mất điện loại 2 kênh, khi cài đặt phải thay đổi ngày chế độ với nhau.
- Cầu chì 5A (loại vận thân bằng sứ, có chân bắt vào đế tủ).
- Máng cáp 45x45 (dùng để che dây nội bộ tủ).

## VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN-LIÊN LẠC

### 1. Tiêu chuẩn áp dụng và cơ sở thiết kế

- QCVN 07-8:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - công trình viễn thông;
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- QCVN 32:2020/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi;
- TCVN 8700:2011: Tiêu chuẩn quốc gia về cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – yêu cầu kỹ thuật;
- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật chung;
- TCVN 8699:2011: Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật;
- Nghị định 25/2011/NĐ-CP ngày 06/04/2011 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Viễn Thông;
- Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 26/6/2014 về việc ban hành Quy định về quản lý và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương.



## 2. Nguồn cung cấp

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 trên địa bàn thành phố Thuận An đi nổi trên tuyến đường Thuận Giao 09.

## 3. Dự kiến nhu cầu

Hệ thống thông tin liên lạc cho dự án sẽ là hệ thống được ghép nối với các nhà cung cấp hệ thống viễn thông như VNPT, FPT, Viettel, ....

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

Căn cứ tính chất và định hướng phát triển của khu vực thiết kế, các chỉ tiêu thiết kế cho cụ thể từng loại công trình được lấy theo kinh nghiệm điều tra của các đơn vị tư vấn thiết kế như sau:

Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho các dạng căn hộ là 01(th.bao/hộ).

Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho khu sinh hoạt cộng đồng là 1 th.bao/200m<sup>2</sup> sàn.

Chỉ tiêu thông tin liên lạc cấp cho giáo dục là 10 th.bao/trường.

*Bảng 9. Dự báo nhu cầu thuê bao toàn khu*

| Stt | Chức năng                 | Quy mô                   | Chỉ tiêu                          | Số lượng     |
|-----|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 1   | Căn hộ ở                  | 1.160 hộ                 | 1 (th.bao/hộ)                     | 1.160        |
| 2   | Sinh hoạt cộng đồng       | 928,0 m <sup>2</sup> sàn | 1 (th.bao/200m <sup>2</sup> .sàn) | 5            |
| 3   | Công trình giáo dục       | 1 trường                 | 10 (th.bao/trường)                | 10           |
| 4   | <b>Tổng Cộng Thuê Bao</b> |                          |                                   | <b>1.175</b> |

Vậy nhu cầu thuê bao của toàn khu quy hoạch là: **1.175 thuê bao**.

## 4. Giải pháp thiết kế:

Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

Trên cơ sở đó, thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

Chủ đầu tư xây dựng hệ thống cống, bể, đường ống ngầm; các doanh nghiệp viễn thông sẽ triển khai mạng cáp để cung cấp dịch vụ viễn thông.

Tuyến cáp cấp cho các căn hộ, các khu chức năng được đi trong các hộp gen kỹ thuật trong công trình.

Các hộp cáp sẽ được lắp đặt trên hành lang công trình.

## VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THU GOM CHẤT THẢI RẮN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ:

- Dân số dự kiến của dự án (bao gồm dân số vắng lai) là: 1.970 người, chỉ tiêu thải rác là 1,3kg/người/ngày.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong dự án đạt 100%.

| STT              | Các đối tượng                              | Quy mô  | Định mức (kg/người)      | Khối lượng (kg/ngày) |
|------------------|--------------------------------------------|---------|--------------------------|----------------------|
| 1                | Dân số                                     | 1.970   | 1,3                      | 2.562,0              |
| 2                | Khu sinh hoạt cộng đồng                    | 928,0   | 1kg/25m <sup>2</sup> sàn | 37,0                 |
| 3                | Khu thương mại dịch vụ                     | 1.158,0 | 1kg/25m <sup>2</sup> sàn | 46,0                 |
| 4                | Khu trường mầm non                         |         |                          | 119,0                |
|                  | Học sinh                                   | 99      | 1                        | 99,0                 |
|                  | Giáo viên                                  | 20      | 1                        | 20,0                 |
| 5                | Rác thải phát sinh từ công viên, đường phố |         |                          | 50,0                 |
| <b>Tổng cộng</b> |                                            |         |                          | <b>2.814,0</b>       |

- Lượng CTNH ước tính khoảng 0,3-0,4% chất thải rắn sinh hoạt với khoảng 11,3kg/ngày.

Thu gom rác tại khu chung cư: Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác trong phòng rác mỗi tầng. Sau đó rác thải từ các phòng rác mỗi tầng được chuyển theo hệ thống thang máy kỹ thuật, thu rác về các khu vực tập kết rác tại đất hạ tầng kỹ thuật của chung cư.

Hệ thống các phòng chứa rác đảm bảo kín với nền và tường bằng bê tông, ốp gạch men, có vòi rửa và ống thu gom nước thải về hố thu gom nước thải của tòa nhà. Các phòng chứa rác thiết kế có 2 lớp cửa với quạt hút mùi nhằm đảm bảo không phát tán mùi hôi cho các cư dân trong các căn hộ.

- Thực hiện bố trí đầy đủ diện tích phòng chứa rác tập trung, phòng chứa CTNH đáp ứng khả năng lưu chứa chất thải của dự án.

Chủ đầu tư cam kết thực hiện thu gom, phân loại rác theo Quy định bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 và Kế hoạch phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2023 - 2025 ban hành kèm theo Quyết định số 1734/KH-UBND ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh.

### Phương án xử lý khí thải của cụm bể tự hoại của tòa nhà

Nhằm đảm bảo khí thải sau cụm bể tự hoại được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra môi trường cũng như ngăn ngừa mùi hôi phát sinh gây ảnh hưởng cho khu vực



hầm. Chủ đầu tư bố trí 01 hệ thống xử lý mùi hôi trên tầng tum thang của tòa nhà để xử lý toàn bộ mùi hôi. Quy trình xử lý như sau

Khí phát sinh → Quạt hút mùi → Tháp xử lý khí → Khí sạch thoát ra qua khỏi mái của tòa nhà.

Chi tiết về kích thước và các thông số của tháp xử lý cũng như quạt sẽ được thể hiện chi tiết trong hồ sơ đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án.

\*

\* \*

## **PHẦN IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **I. KẾT LUẬN**

Trên đây là toàn bộ nội dung của quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội Toàn Mỹ tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Việc quy hoạch trên là phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương; sử dụng có hiệu quả hơn; đầu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực xung quanh, theo đúng định hướng chung của thành phố, làm tăng giá trị quỹ đất cho khu vực nói riêng và phường Thuận Giao nói chung.

### **II. KIẾN NGHỊ**

Để dự án được thực hiện tốt, cần thiết có sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan chủ quản, chính quyền địa phương, cơ quan quản lý và đơn vị thiết kế nhằm thực hiện việc quản lý xây dựng khu đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt.

\*

\*      \*