

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

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

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

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

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040; Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh



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

Căn cứ Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 7734/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020;

Căn cứ Công văn số 3903/UBND-ĐT ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh liên quan đến dự án đầu tư xây dựng.

Căn cứ Thông báo số 410/TB-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với các Sở ngành để giải quyết, xử lý các vướng mắc liên quan đến dự án phát triển nhà ở;

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

Căn cứ Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella;

Căn cứ Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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

Căn cứ Công văn số 308/SXD-QHKT ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Bất động sản địa ốc An Thịnh - Attland tại Tờ trình số 2101/2025/TTrQH-ATT ngày 21/01/2025 và đề xuất của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 266/TTr-QLĐT ngày 23/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella.

Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch - Nhà đầu tư: Công ty cổ phần bất động sản địa ốc An Thịnh - Attland.

Đơn vị thiết kế quy hoạch: Công ty TNHH SWA Việt Nam.

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

Đồ án quy hoạch dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại khu đất có diện tích đất hiện trạng là 5.361,4m², thuộc phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông Bắc : Giáp đường D4 (theo quy hoạch).

Phía Tây Bắc : Giáp khu đất khác.

Phía Đông Nam : Giáp khu đất khác.

Phía Tây Nam : Giáp đường D3 (đường đôi Không Tên).

Vị trí giới hạn, diện tích khu đất lập quy hoạch chi tiết phù hợp theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 07-2023, hệ tọa độ VN2000, tờ bản đồ số 22 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Dĩ An cấp ngày 05/10/2023.

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

a) Tính chất đồ án quy hoạch:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella, tại Phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An có tính chất là khu nhà ở cao tầng với chức năng chính là khu ở căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ công cộng. Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đầu tư xây dựng khu nhà ở tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch phân khu và đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

b) Dự báo quy mô dân số

- Căn cứ văn bản số 1441/SXD-QHKT ngày 05/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc xác định dân số và quy mô diện tích sàn căn hộ trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp có nội dung "*....nghiên cứu áp dụng chỉ tiêu bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/ người cho công trình nhà ở cao tầng theo Văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng.*"

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella có diện tích sàn sử dụng căn hộ chung cư là 33.245,75 m² lấy chỉ tiêu 25m² sàn sử dụng cho 01 người thì tổng dân số được xác định như sau:

+ Dân số cho nhà chung cư là: $33.245,75 \div 25 \approx 1.330$ người.

Vậy tổng dân số của dự án là 1.330 người.

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu, vị trí dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật Art Stella thuộc đơn vị ở 4 của Khu phố Hiệp Thắng có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 với diện tích đơn vị ở là 4,71ha và dân số là 4.491 người.

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella với diện tích đất ở khoảng 0,44ha (4.432,2m² - chiếm tỉ lệ 9,41% QHPK) và dân số là 1.330 người (chiếm tỉ lệ 29,61% QHPK).

- Phần diện tích còn lại của đơn vị ở thuộc Khu phố Hiệp Thắng có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 khoảng 4,27ha với hiện trạng như sau:

+ Đất dân cư hiện hữu khoảng 0,5ha với khoảng 20 căn nhà ở riêng lẻ và dân số khoảng 80 người (04 người/ căn);

+ Đất hiện trạng còn lại là kho bãi khoảng 3,77ha với dân số tương ứng khoảng 3.081 người là tương đối phù hợp loại hình nhà ở riêng lẻ hoặc cao tầng.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật Art - Stella quy hoạch với quy mô dân số 1.330 đảm bảo chỉ tiêu dân số theo quy hoạch trong đơn vị ở của Khu phố Hiệp Thắng có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng và phù hợp với chỉ tiêu dân số bình quân 25m² sàn sử dụng của căn hộ/người tính cho công trình nhà ở cao tầng.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

3.1. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu khoảng 44,84%.

3.2. Hệ số sử dụng đất:

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: khoảng 11,39 lần.

3.3. Tầng cao:

Tầng cao xây dựng đối với công trình chung cư cao tầng là 31 tầng chưa bao gồm tum thang⁽¹⁾, và 2 tầng hầm phục vụ đậu xe và các khu kỹ thuật.

⁽¹⁾ Ghi chú: Theo mục 1.4, Khoản 1.4.14 QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư “Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái”. Tum thang của đồ án thiết kế thuộc tầng 31 đảm bảo điều kiện trên.

Số tầng cao, theo đồ án trình duyệt (31 tầng, 2 tầng hầm) không vượt quá số tầng cao, tầng hầm và diện tích sàn xây dựng được UBND tỉnh chấp thuận theo Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 23/08/2024 của UBND tỉnh Bình Dương (31 tầng + 2 tầng hầm).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020, Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

"a) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;

c) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô đầu tư;

d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;

đ) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

e) Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư;

g) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có)".

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, khi điều chỉnh nội dung dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Căn cứ các quy định nêu trên, một số thay đổi trong dự án (diện tích, tầng cao, số căn hộ) không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và điểm b khoản 2 Điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

4. Quy hoạch sử dụng đất

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

4.1. Đất ở:

a. Giải pháp kiến trúc:

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

Khu đất có phân lô giới Đường D3 và D4 và diện tích đất nằm ngoài ranh quy hoạch dự án thực hiện theo quy hoạch địa phương là 929,2 m²; diện tích còn lại được sử dụng trong cơ cấu dự án là 4.432,2 m². Trên phần đất này, dự kiến sẽ xây dựng một chung cư cao 31 tầng và 02 tầng hầm.

Khối chung cư được bố trí 1 khối nhà hình chữ nhật bo góc nằm giữa khu đất, gồm một đơn nguyên bố trí một cụm thang máy và các thang bộ thoát hiểm ở trung tâm đơn nguyên.

Căn hộ thương mại dịch vụ được bố trí ở tầng 1 và tầng 2 khối nhà, mỗi căn hộ bố trí một thang bộ thoát hiểm riêng biệt.

Giải pháp không gian tạo cho công trình hình thức hiện đại và mang tính điển hình cao. Giải pháp lấy gió và thông thoáng tự nhiên qua 4 mặt bên ngoài, tầm nhìn chính từ các căn hộ được mở về mọi hướng...

Công trình dự kiến bố trí 01 khối nhà cao tầng ở giữa khu đất, có đường giao thông chạy quanh khối nhà kết nối với cổng ra và cổng vào ở cùng phía Tây Nam giáp D3 (Đường Đồi Không Tên).

Khối chung cư với 01 tháp cao 31 tầng nổi; một khối nhà hỗn hợp có khối đế thương mại dịch vụ cao 2 tầng và 1 tháp 29 tầng cùng với 2 tầng hầm để xe với nội dung bố trí công năng như sau:

Tầng hầm: Căn 2 hầm để đảm bảo đủ chỗ để xe và các phòng kỹ thuật của tòa nhà. Các hầm sẽ mở rộng hơn khối đế tòa nhà.

Khối chung cư hỗn hợp – thương mại dịch vụ:

Khối nhà chung cư cao 31 tầng (chưa kể tầng hầm), với hình thức kiến trúc đẹp và mật độ xây dựng vừa phải, có 2 tầng hầm. Có chức năng cụ thể như sau:

- Tầng hầm bố trí lõi thang máy, thang bộ, đậu xe, phòng tập trung thu gom rác, các phòng kỹ thuật của tòa nhà.

- Tầng 1: bố trí sảnh, quầy tiếp tân, lõi thang máy, thang bộ lên khối tháp, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, ram dốc lên xuống hầm. Ngoài ra còn bố trí các shophouse, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, phòng điều khiển PCCC.

- Tầng 2: bố trí lõi thang máy, thang bộ, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, nhà trẻ, shophouse, ...

- Tầng 3: bố trí lõi thang máy, thang bộ, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, hồ bơi, dịch vụ - thương mại, căn hộ, phòng rác phục vụ tầng.

- Tầng 4: bố trí lõi thang máy, thang bộ, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, phòng rác phục vụ tầng, căn hộ và cây xanh sân vườn.

- Tầng 5: bố trí lõi thang máy, thang bộ, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, sinh hoạt cộng đồng, phòng rác phục vụ tầng, căn hộ và cây xanh sân vườn.

- Từ tầng 6 đến tầng 30 bố trí các căn hộ ở, lõi thang máy và thang bộ thoát hiểm, các hộp kỹ thuật chung của tòa nhà, phòng rác phục vụ cho các căn hộ và cây xanh sân vườn.

- Tầng 31 bố trí các căn hộ ở, lõi thang máy và thang bộ thoát hiểm, các hộp kỹ thuật, khu kỹ thuật chung của tòa nhà và cây xanh.

- Các căn hộ bố trí từ tầng 1 - 31, tổng số căn hộ ở khoảng 504 căn và 01 căn thương mại dịch vụ, diện tích sàn sử dụng khoảng 43 – 200m² đáp ứng nhu cầu hộ gia đình trẻ, thu nhập không cao. Diện tích căn hộ nhỏ hơn 45m² khoảng 46 căn không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây Dựng.

- Xung quanh khối nhà bố trí đường giao thông, sân bãi, cây xanh tạo cảnh quan cho tổng thể khu vực. Một hồ bơi và các mảng công viên cây xanh ở tầng 3 tạo thêm tiện ích cho cư dân.

b. Diện tích nhà trẻ phục vụ dân cư trong khu quy hoạch

Dân số dự án quy hoạch khoảng 1.330 người, căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy định chỉ tiêu tối thiểu 50 trẻ/1.000 dân với chỉ tiêu $12\text{m}^2/\text{trẻ}$. Đối với nhà chung cư có thể bố trí nhà trẻ trong chung cư tại tầng 1 đến tầng 3.

Quy mô số trẻ là: $(1.330/1.000) \times 50 \text{ trẻ} = 67 \text{ trẻ}$.

Diện tích nhà trẻ yêu cầu: $67 \text{ trẻ} \times 12 \text{ m}^2 = 804\text{m}^2$.

Diện tích nhà trẻ thiết kế: $804,49 \text{ m}^2$.

c. Diện tích sinh hoạt cộng đồng

Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, chỉ tiêu thiết kế phòng sinh hoạt cộng đồng là $0,8\text{m}^2/\text{căn hộ}$.

Diện tích yêu cầu là: $504 \text{ căn hộ} \times 0,8 \text{ m}^2/\text{căn hộ} = 403,2 \text{ m}^2$.

Diện tích thiết kế: $178,7\text{m}^2 (\text{tầng 1}) + 232,2\text{m}^2 (\text{tầng 5}) = 410,9 \text{ m}^2$.

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

d. Bãi đậu/đỗ xe:

Căn cứ QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, chỉ tiêu yêu cầu là 20m^2 chỗ để xe cho 100m^2 diện tích sử dụng của căn hộ.

Diện tích cần để bố trí chỗ để xe cho cư dân là: $33.245,75/100 \times 20 = 6.649,15 \text{ m}^2$.

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) thương mại - dịch vụ trong nhà chung cư được tính toán như sau:

+ Đối với thương mại - dịch vụ, diện tích để xe được tính với chỉ tiêu 25m^2 cho 100m^2 diện tích sử dụng. Với diện tích sàn sử dụng của thương mại - dịch vụ là khoảng $136,08\text{m}^2$, như vậy diện tích để xe cho thương mại - dịch vụ trong chung cư là $136,08 \times 25/100 = 34,02\text{m}^2$.

+ Tổng diện tích để xe yêu cầu cho căn hộ chung cư và thương mại - dịch vụ: $6.649,15\text{m}^2 + 34,02\text{m}^2 = 6.683,17\text{m}^2$

Diện tích chỗ để xe theo thiết kế ở hai tầng hầm là: $6.684,0 \text{ m}^2$ (đã trừ diện tích phụ trợ, khu kỹ thuật).

Như vậy diện tích chỗ để xe ở tầng hầm đủ tiêu chuẩn yêu cầu.

4.2. Cây xanh, vườn hoa - hồ bơi

Bố trí tổng diện tích cây xanh trong dự án là 2.660m^2 (đảm bảo tỷ lệ $2,0\text{m}^2/\text{người}$). Trong đó có $886,44 \text{ m}^2$ đất cây xanh, mặt nước hồ cảnh quan được bố trí ngay công ra vào và bao quanh chung cư chiếm tỷ lệ 20% diện tích đất trong

cơ cấu dự án; Cây xanh còn được bố trí trên các tầng chung cư với tổng diện tích cây xanh mặt nước trên các tầng khoảng 1.773,56 m².

Bố trí hồ bơi trên tầng 3 với diện tích là 701,14m².

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu, vị trí dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella thuộc đơn vị ở của Khu phố Hiệp Thắng có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 đất ở với dân số là 4.491 người tương ứng diện tích là 4,71ha. Vì vậy, dân số thuộc đơn vị ở có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 được sử dụng diện tích đất cây xanh công cộng là 1,85ha có ký hiệu KP HT (CV-CX) 1.

Với chỉ tiêu cây xanh 2m²/người thì đơn vị ở có ký hiệu KP HT (ĐO-HH) 4 chỉ cần 0,898ha diện tích đất cây xanh công cộng. Vì vậy, diện tích đất cây xanh là 1,85ha có ký hiệu KP HT (CV-CX) 1 vẫn đáp ứng đủ chỉ tiêu cây xanh > 2m²/người cho dân số của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella.

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

Đất cây xanh, vườn hoa - hồ bơi được sử dụng vào mục đích công cộng không kinh doanh.

4.3. Đất hạ tầng kỹ thuật:

Gồm đất khu thấp tầng, phụ trợ, sân bãi (tum thang, nhà bảo vệ, gain gió phòng máy, hành lang, ...) với diện tích 240,16 m².

4.4. Đất giao thông nội bộ:

Có diện tích 1.318,00m² gồm đất bố trí lối giao thông nội bộ dự án và bố trí các bãi tránh xe, đỗ xe chữa cháy đảm bảo theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy.

4.5. Quỹ đất nhà ở xã hội:

Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển về quản lý nhà ở xã hội tại Điều 1. Mục 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị "2. Trường hợp Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai".

Dựa vào quy định trên, xác định lựa chọn hình thức cho quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như sau: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella thuộc Phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh Bình Dương (theo Quyết định số 296/QĐ-TTg ngày 27/03/2023), dự án có quy mô < 5ha, cụ thể là 4.432,2m² tương

đương 0,45 ha sẽ không phải dành quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất của dự án cho quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội và sẽ thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

4.6. Công trình ngầm

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

Chỉ giới xây dựng tầng hầm của công trình lùi vào với ranh giới lô đất và không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy, không ảnh hưởng đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng đô thị.

Đánh giá sự phù hợp của việc đề xuất quy hoạch tầng hầm với quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

- Theo Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018, nội dung Quyết định cụ thể:

“3. Nội dung điều chỉnh: Bổ sung khu vực dự kiến được xây dựng công trình ngầm. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ theo khoản 5, Điều 3, Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

a. Vị trí :

- Khu vực được phép xây dựng công trình ngầm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực quy hoạch đất hỗn hợp, các vị trí quy hoạch đất đơn vị ở, nhóm nhà ở, các khu vực công cộng và khu vực công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể bổ sung 13 khu vực được phép xây dựng công trình ngầm được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch.

b. Quy mô xây dựng công trình ngầm:

- Đối với công trình kiến trúc: Công trình hỗn hợp có tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 6 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Công trình hỗn hợp có tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng và tối đa 30 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 3 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; Công trình nhà ở, công trình công cộng có tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 1 tầng đồng thời tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.”

- Khoảng lùi xây dựng các công trình ngầm được quy định ở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.”

Đồ án quy hoạch phù hợp với quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm) theo phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) theo Quyết định số 3339/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương.

Căn cứ Quyết định số 7734/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020:

Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỉ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngõi Sao Nghệ Thuật thuộc vị trí số 11 được quy hoạch không gian ngầm (tầng hầm). Các tầng hầm bố trí bãi xe, phòng kỹ thuật, bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy, bể tự hoại, lối thang máy, thang thoát nạn.

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

Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án

BẢNG CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU		
Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất phù hợp quy hoạch	4.432,20	82,67%
<i>Đất Hành lang bảo vệ rạch (quy hoạch đường nội bộ)</i>	<i>19,00</i>	
<i>Diện tích đất ở hỗn hợp</i>	<i>4.413,20</i>	
Đất thuộc quy hoạch giao thông đường D3	63,92	1,19%
<i>Đất Hành lang an toàn đường bộ</i>	<i>63,92</i>	
Đất thuộc quy hoạch giao thông đường D4	728,98	13,60%
<i>Đất Hành lang bảo vệ rạch</i>	<i>415,50</i>	
<i>Diện tích đất còn lại</i>	<i>313,48</i>	
Đất quy hoạch công viên cây xanh	136,30	2,54%
<i>Đất Hành lang bảo vệ rạch</i>	<i>84,72</i>	
<i>Diện tích đất còn lại</i>	<i>51,58</i>	
Tổng diện tích đất khu quy hoạch	5.361,40	100,00%

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Thông số QH 1/500
1	Tổng diện tích đất toàn khu	m ²	5.361,4
	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	m ²	4.432,2
	<i>Đất nằm trong ranh quy hoạch giao thông và ngoài ranh quy hoạch dự án</i>	<i>m²</i>	<i>929,2</i>
2	Diện tích đất xây dựng	m ²	1.987,60

3	Mật độ xây dựng	%	44,84%
4	Hệ số		11,39
5	Chiều cao công trình	m	99,95
6	Tầng cao công trình	tầng	31
7	Tổng số căn hộ	căn	504
8	Tổng số căn TMDV	căn	1
9	Quy mô Dân số dự kiến	dân	1.330
10	Khoảng lùi xây dựng		
	<i>So với ranh lộ giới đường D3, D4</i>	<i>m</i>	<i>6</i>
	<i>So với ranh tiếp giáp khu đất khác - khối nhà chung cư</i>	<i>m</i>	<i>8</i>
	<i>So với ranh tiếp giáp khu đất khác</i>	<i>m</i>	<i>2</i>
11	Tổng diện tích sàn xây dựng bao gồm diện tích sàn tầng hầm (trừ diện tích sàn phục vụ hệ thống kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn, đỗ xe của công trình)	m ²	50.481,93
12	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn tầng hầm và tầng kỹ thuật)	m ²	60.908,13
	Diện tích SHCD (0.8m ² / căn hộ - QCVN04-2021)	m ²	403,20
	Diện tích nhà trẻ (12m ² /trẻ, 1000 dân có 50 trẻ QCVN01-2021)	m ²	804,00
	Tổng DT sử dụng căn hộ	m ²	33.245,75
	Tổng DT sử dụng TMDV	m ²	136,08
	Tổng DT sử dụng Hồ bơi	m ²	701,14
	Tổng DT đậu xe theo yêu cầu	m ²	6.683,17
	Tổng DT đậu xe thiết kế	m ²	6.684,00
	Tổng diện tích cây xanh - sân vườn - mặt nước	m ²	2.660,0
13	Diện tích sàn tầng hầm	m ²	8.474,96
	<i>Tầng hầm 2</i>	<i>m²</i>	<i>4.237,48</i>
	<i>Tầng hầm 1</i>	<i>m²</i>	<i>4.237,48</i>

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án:

- Hiện trạng phía Tây Nam khu đất tiếp giáp đường đã hiện hữu (theo quy hoạch phân khu là đường D3 lộ giới theo quy hoạch phân khu 17m) tuyến đường

này do UBND phường Bình Thắng quản lý, có hạ tầng cấp nước, cấp điện, chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải. Do đó hiện tại chưa đảm bảo sự tiếp nhận thoát nước mưa, nước thải cho dự án nhà ở. Tuyến đường này đầu nối liên thông ra đường Thống Nhất, tuy nhiên hiện nay tuyến đường D3 không có trong danh mục Kế hoạch đầu tư công trung hạn của thành phố.

- Về thoát nước mưa: Theo phương án thoát nước do Công ty cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - ATT LAND đề xuất, công ty đầu tư mới hệ thống thoát nước từ dự án đầu vào hệ thống thoát nước trên đường Thống Nhất nhằm thoát nước mưa cho dự án và cho khu vực.

- Về thoát nước thải: Hiện trạng khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải tập trung của thành phố Dĩ An. Dự án sẽ đầu tư hệ thống và nhà máy xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống nước mưa ngoài dự án.

- Về giao thông: Phía Tây Nam khu đất tiếp giáp đường đã hiện hữu rộng khoảng 6m (đây là tuyến đường D3 theo quy hoạch phân khu lộ giới 17m), điểm đầu tiếp giáp đường 30/4, điểm cuối tiếp giáp đường Thống Nhất. Tuyến đường Thống Nhất (đoạn đầu tư mới) đã có hệ thống thoát nước mưa. Do đó, Công ty giải trình làm rõ để Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét việc kết nối giao thông khi dự án hình thành dự án với quy mô dân số dự kiến 1.130 người, cụ thể:

- + Đối với đường D4: Nhà đầu tư phải triển khai thuộc ranh dự án đúng lộ giới quy hoạch phân khu, bàn giao cho Nhà nước sau khi xây dựng hoàn chỉnh (để Nhà nước đầu tư đoạn còn lại nhằm kết nối giao thông theo quy hoạch).

- + Đối với đường D3: Theo Công văn số 2805/2024/CV-ATT LAND đề ngày 28/5/2024 của Công ty: “khi được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án nêu trên, thì công ty sẽ bằng toàn bộ tài chính của mình đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường D3 theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt và bàn giao địa phương quản lý với các chi phí sau:

- + Chi phí đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường D3;

- + Chi phí giải phóng mặt bằng các hộ dân nằm trong ranh quy hoạch đường D3.

Công ty cam kết sẽ triển khai các nội dung trên trước khi UBND thành phố Dĩ An phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella.

- Hiện trạng dự án có hạ tầng cấp nước, cấp điện, nhưng chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải. Do đó, về thoát nước mưa, Công ty đã đề xuất đầu tư mới hệ thống thoát nước từ dự án đầu vào hệ thống thoát nước trên đường Thống Nhất nhằm thoát nước mưa cho dự án và cho khu vực; về thoát nước thải, Công ty sẽ đầu tư hệ thống và nhà máy xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống nước mưa ngoài dự án. Ngoài ra, về giao thông, Công ty cam kết sẽ dùng chi phí của mình để hoàn chỉnh tuyến đường D3 theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Đối với đường D4 thuộc quy hoạch giao thông, nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai đúng lộ giới và bàn giao cho Nhà nước sau khi xây dựng hoàn chỉnh.

Các nội dung cụ thể về phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, việc thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật sẽ được cơ quan có thẩm quyền thẩm định khi nhà đầu tư triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng. Trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, để đảm bảo khả năng kết nối của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực, nhà đầu tư phải thực hiện các nội dung sau để đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai thực hiện.

Ngày 24/10/2024, Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland có Văn bản số 2410/2024/CV-ATTLAND về việc Cam kết tiến độ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường D3 theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Ngày 26/11/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 3903/UBND-ĐT về việc báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh liên quan đến việc các nhà đầu tư gia hạn thời gian tiến độ thực hiện đầu tư các tuyến giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài khu dự án như đã cam kết trong bước trình chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ngày 12/12/2024 UBND tỉnh Bình Dương ban hành Thông báo số 410/TB-UBND về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với các Sở ngành để giải quyết, xử lý các vướng mắc liên quan đến dự án phát triển nhà ở.

* Khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật của dự án:

Đối với kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án đấu ra tuyến đường D3 tiếp giáp phía Tây Nam dự án, Chủ đầu tư cam kết đầu tư tuyến đường D3, mở rộng với lộ giới 17,0m theo quy hoạch phân khu được duyệt (4m-9m-4m), để kết nối vào đường 30 tháng 4.

Hiện nay tuyến đường D3 tiếp giáp phía Tây Nam dự án đã được UBND phường Bình Thắng triển khai hợp vận động nhân dân để xã hội hóa với chủ trương "Nhà nước và Nhân dân cùng làm"; đã thực hiện đo vẽ, vạch sơn ranh thu hồi đất và đang tiến hành thỏa thuận với các hộ dân tiếp giáp tuyến đường để mở rộng đường D3 để triển khai hồ sơ thiết kế cải tạo mở rộng nâng cấp đường D3 đúng lộ giới 17m theo quy hoạch phân khu. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella cũng tương tự như dự án đầu tư xây dựng Phúc Đạt Suối Tiên, được UBND tỉnh thống nhất giao UBND thành phố Dĩ An có trách nhiệm thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết chi tiết 1/500 Dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương để nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo và triển khai thi công xây dựng dự án song song với việc triển khai tuyến đường số D3. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết tại Văn bản số 2410/2024/CV-ATTLAND ngày 24/10/2024, đầu tư tuyến đường D 3 nhằm đấu kết nối giao thông và các hạ tầng dự án vào đường D 3 và đảm bảo nhằm đảm bảo hạ tầng chung của khu vực.

5.2. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến giao thông đối ngoại chính là đường D3. Dựa trên các yêu cầu về thiết kế và tổ chức giao thông, công trình tính toán 01 vị trí kết nối giao thông và

dự án lựa chọn phương án đầu nối trực tiếp vào đường D3 với bề rộng đường theo quy hoạch phân khu được phê duyệt là 17m (4m-9m-4m).

- Dự án Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella sẽ đầu nối trực tiếp với đường D3 (đường Đồi Không Tên) ở phía Tây-Nam của dự án theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng đoạn tiếp giáp dự án có lộ giới 17m. Ngoài ra, trong khu vực xung quanh dự án, còn một số tuyến đường chính khác như D4, Thống Nhất, 30 tháng 4, QL1A,...có khả năng bị ảnh hưởng bởi lưu lượng giao thông phát sinh từ dự án Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella sau khi dự án được đưa vào sử dụng.

- Đường D3 là tuyến đường khu vực, kết nối từ đường Thống Nhất, qua các khu dân cư và đi ra Đường 30 tháng 4 (Đường Bắc Nam 2). Mặt cắt ngang theo quy hoạch phân khu chiều rộng lòng đường khoảng 9.0m, chiều rộng vỉa hè 4,0m, kết cấu bê tông nhựa. Lưu lượng trên tuyến này ở mức trung bình, chủ yếu phục vụ nhu cầu của người dân trong các khu dân cư dọc tuyến đường này và không xảy ra tình trạng ùn tắc giao thông vào giờ cao điểm. Theo kế hoạch đầu nối hiện nay, Dự án đầu tư xây dựng Ngôi sao nghệ thuật Art Stella sẽ được đầu nối trực tiếp ra đường D3 do đó, tuyến đường này dự kiến sẽ được phân bổ toàn bộ lưu lượng giao thông phát sinh từ dự án để tiếp cận đến các tuyến đường Thống Nhất và đường 30 tháng 4 trong khu vực.

- Nhà đầu tư cam kết thực hiện các giải pháp nhằm đảm bảo an toàn giao thông sau khi dự án đưa vào sử dụng và được Sở Giao Thông Vận Tải tỉnh Bình Dương thông qua:

- Hiện trạng phía Tây nam dự án tiếp giáp với đường đã hiện hữu rộng khoảng 7-12m, theo quy hoạch phân khu là đường D3 lộ giới theo quy hoạch 17m (4m-9m-4m), tuyến đường này do UBND phường Bình Thắng quản lý, có hạ tầng cấp điện, cấp nước, chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

- Giải pháp: Bằng kinh phí của mình nhà đầu tư sẽ xây dựng mới Đường D3 và bàn giao cho địa phương quản lý (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường 30 tháng 4, khoảng 250m) theo quy hoạch phân khu được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt trước khi Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Như vậy liên kết và giao tiếp giữa chung cư với khu vực xung quanh rất dễ dàng và thuận tiện.

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

- Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp kỹ thuật: 20km/h.

- Đối với đường D4: Nhà đầu tư phải triển khai thuộc ranh dự án theo lộ giới quy hoạch phân khu, bàn giao cho Nhà nước khi xây dựng hoàn chỉnh (để Nhà nước thực hiện đầu tư đoạn còn lại nhằm kết nối giao thông theo quy hoạch).

b. Giao thông đối nội:

- Đường bố trí trong dự án là đường nội bộ, được bố trí chạy vào tầng hầm và chạy xung quanh khối công trình nổi ra tuyến đường D3 để đảm bảo giao thông thông suốt và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Tuyến đường nội bộ này là đường cho các phương tiện tiếp cận công trình và bãi đỗ xe cũng như các phương tiện vận chuyển hàng hóa và xe chữa cháy. Bề rộng mặt đường tối thiểu từ 3,5m đến 7,0m đồng thời đảm bảo khoảng cách ly tòa nhà với khu vực dân cư xung quanh và hoạt động của xe chữa cháy.

- Đường số 1 kết nối với đường D3 là đường tiếp cận chính của dự án. Đường số 1 có bề rộng mặt đường 7,0m, tổ chức giao thông 2 chiều.

- Đường số 1a là đường kết nối từ đường nội bộ số 1, tiếp cận mặt phía Đông Nam tòa nhà và tiếp cận các căn hộ tại tầng 1. Đường số 1a có bề rộng 4,5m, tổ chức giao thông 1 chiều.

- Đường số 2 là đường kết nối từ đường nội bộ số 1a, tiếp cận mặt phía Đông Bắc tòa nhà, các căn hộ và sảnh đón của tòa nhà tại tầng 1. Đường số 2 có bề rộng 3,5m, tổ chức giao thông 1 chiều.

- Đường số 3 là đường kết nối từ đường nội bộ số 2, tiếp cận mặt phía Tây Bắc tòa nhà, các căn hộ và lối lên xuống hầm của tòa nhà tại tầng 1. Đường số 3 có bề rộng 6m, tổ chức giao thông 1 chiều có bố trí chỗ đậu xe chữa cháy.

- Đường số 4 là đường kết nối từ đường nội bộ số 3 và số 1, tiếp cận mặt phía Tây Nam tòa nhà và các căn hộ của tòa nhà tại tầng 1. Đường số 4 có bề rộng 3,5m, tổ chức giao thông 1 chiều.

- Các điểm giao cắt đường nội bộ có bán kính bó vỉa $R \geq 8,0m$ (theo TCVN13592:2022 mục 13.7)

- Cao độ tim đường và độ dốc ngang đường nội bộ được thiết kế đảm bảo thoát nước mặt nhanh, giữ gìn vệ sinh môi trường và nâng cao tuổi thọ đường.

- Mạng lưới đường nội bộ được kết nối với đường D3 và đường D4. Bán kính bó vỉa tại vị trí kết nối $R \geq 12,0m$.

5.3. Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống cống riêng.

- Kích thước cống chủ yếu: D600.

- Hệ thống thoát nước mưa trong tòa nhà được gom theo các trục từ tầng mái về tại trần tầng 2, các ban công có phễu thu nước mưa và được đầu vào hệ trục thoát mưa này. Trục gom nước mưa tại tầng 1 thoát trực tiếp ra các hố ga thu nước mưa của dự án.

- Hệ thống thoát nước tầng hầm có các hố ga thu nước sàn, các hố ga này có hệ bơm chìm được đầu nối theo các tuyến ống về hố ga mưa của dự án.

- Hệ thống thoát nước mặt, nước mưa của dự án tập trung thoát ra hệ thống thoát nước phía Nam khu đất, thông qua một hố ga 1.000x1.000 đầu nối ở cống ra vào phía Nam.

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

- Kết cấu mạng lưới: Kết cấu ống chọn uPVC cho ống bên trong công trình bố trí dưới hầm và BTCT cho cống chính dọc đường nội bộ nối ra đường chính.

- Độ dốc cống tối thiểu $i_c = 1/D$, D – đường kính cống đơn vị (mm);

- Hố ga thu nước bằng BTCT có cửa thu theo kiểu cửa thu đứng hoặc ngang tùy vào vị trí đặt hầm ga sao cho phù hợp nhất;

- Giếng thăm bằng BTCT;

- Các công trình trên mạng lưới: Giếng thu bố trí tại các vị trí trũng, tại các nút giao. Giếng thăm bố trí tại các vị trí đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc, thay đổi đường kính, các đường cống giao nhau, đầu và cuối mỗi đoạn cống qua đường. Trên đoạn cống thẳng, bố trí theo một khoảng cách nhất định, quy định phụ thuộc đường kính cống (bảng 16 TCVN 7957-2023) và độ dốc đường phố (bảng 15 TCVN 7957-2023).

- Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom về các trục giao thông, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường D3 (Đường Đồi Không Tên) để thoát về hệ thống thoát nước trên đường 30 tháng 4.

- Nhà đầu tư sẽ đầu tư sẽ xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa trên đường Đường D3 (đoạn từ đường Thống Nhất đến đường 30 tháng 4, khoảng 250m) theo quy hoạch phân khu được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt.

5.4. Hệ thống cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước cần cấp cho khu quy hoạch là 646 m³/ngày - đêm khi có cháy và 322 m³/ngày-đêm khi không có cháy.

- Nguồn nước cấp: từ nguồn cấp nước của Xí nghiệp nước Dĩ An, theo đường ống trên đường D3. Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch sẽ lấy từ tuyến trên dẫn vào bể nước sinh hoạt và chữa cháy của dự án. Bố trí ống cấp nước D100 đầu nối dẫn vào bể nước tầng hầm để đưa vào hệ thống chung.

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

- Khu vực quy hoạch sử dụng ống cấp nước đường kính 100mm.

b. Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Theo Bảng 8 QCVN 06:2022/BXD, lưu lượng cấp nước chữa cháy yêu cầu 30 (l/s), thời gian 3h. Do khu vực có một khối nhà cao tầng đơn nguyên, dự kiến công suất chữa cháy cần 30 (l/s) và tính toán cho 1 đám cháy, lượng nước chữa cháy cần 324 m³.

- Toàn khu thiết kế bố trí 01 trụ cứu hỏa đường kính D114 mm ở phía Nam khu đất để tiếp nước chữa cháy. Trụ được bố trí trên vỉa hè ở mặt ngoài khối nhà. Đảm bảo khoảng cách từ trụ đến mọi vị trí trong dự án từ 200 - 400m.

- Dự án có đặt bể nước dự trữ ở hầm 1, bể nước có thể tích khoảng 700 m³ ở phía Nam khu đất để dự trữ cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Các biện pháp phòng cháy chữa cháy trong các khu chức năng: Trong quá trình hoạt động, các nguyên tắc an toàn về phòng cháy chữa cháy cho nhà cao tầng sẽ được tuân thủ nghiêm ngặt. Dự án sẽ được trang bị một số dụng cụ cứu hỏa như bình CO₂ và bột, hệ thống chữa cháy vách tường, hệ báo cháy và hệ sprinkler... Các hệ thống này thuộc về thiết kế chi tiết bên trong nhà. Trong quá trình hoạt động sẽ chú trọng thực hiện các quy định chung về an toàn khi sử dụng điện để đề phòng có sự cố chập điện. Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị dự án, cơ quan tổ chức lập quy hoạch cũng sẽ phối hợp với Cảnh sát PCCC&CNCH để tiến hành thỏa thuận, lập các biện pháp an toàn cũng như đào tạo đội ngũ phòng cháy cho dự án. Các giải pháp an toàn sẽ được tuân thủ theo Hồ sơ thiết kế về PCCC của Dự án và được Cảnh sát PCCC&CNCH phê duyệt.

5.5. Hệ thống thoát nước thải, rác thải:

Thoát nước thải:

- Vị trí đầu nổi Dự án Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella không nằm trong vùng có mạng lưới thu gom nước thải của Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu vực Dĩ An.

- Dự án sẽ xây dựng 1 trạm xử lý nước thải với công suất khoảng 350 m³/ngày đêm để xử lý nước thải cho toàn bộ dự án.

- Nước thải sinh hoạt nước thải từ các phòng rác, hồ bơi khu tập kết rác được thu gom theo các trục đưa về bể XLNT tại hầm 2 khoảng 276,4 m³/ngày qua hệ thống xử lý nước thải có công suất 350 m³/ngày xử lý đạt chuẩn bằng vi sinh và hóa chất. nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn cột A trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi chảy vào hố ga tập trung của dự án và thoát vào hệ thống thoát mưa trên đường D3 (đường Đồi Không Tên) và thoát vào tuyến cống khu vực trên đường 30-4. Mỡ và bùn lắng trong quá trình xử lý được CĐT/Đơn vị vận hành giao cho đơn vị xử lý môi trường thu gom và xử lý theo quy định.

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa.

b. Rác thải:

- Tiêu chuẩn rác thải phát sinh 1,5 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải

của khu quy hoạch khoảng 2,0 tấn/ngày-đêm. Tỷ lệ thu gom 100%, thu gom tại các hộ dân và vận chuyển đến điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển chung đến khu xử lý chất thải rắn để xử lý.

- Phương án thu gom cụ thể: Mỗi hộ gia đình tự thu gom phân loại rác đúng theo hướng dẫn và quy định của UBND thành phố Dĩ An và đổ rác vào các thùng rác đã quy định theo phân loại tập trung tại phòng tập kết rác bố trí tại mỗi tầng công trình (vị trí cụ thể được thể hiện trong TKCS sau này). Tổ chức thu gom vận chuyển rác từ các tầng xuống vị trí tập kết rác tại hầm 1 bằng thang máy tải hàng.

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

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

- Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu vực công cộng, nhà trẻ mẫu giáo... để thu gom, xử lý theo đúng quy định.

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

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

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

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

5.6. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được cấp từ tuyến đường dây 22kV hiện hữu chạy dọc theo Đường D3 (Đường Đồi Không Tên), xuất phát tuyến 481 Cây Lơn, trạm trung gian Bình An. CĐT đã có văn bản thỏa thuận đấu nối với Điện lực địa phương và đảm bảo công suất cấp điện.

- Đường dây 22kV được xây dựng ngầm từ vị trí đấu nối vào trạm biến áp được thể hiện cụ thể trên bình đồ quy hoạch tổng thể cấp điện.

- Với công suất tính toán như trên, dự kiến tuyến chính cấp điện cho khu quy hoạch dùng cáp đồng Cu/XLPE/SWA/PVC-2x3C-1x120 mm² đi ngầm trong ống gân xoắn HDPE Φ168x2 chịu lực. Tại các vị trí rẽ nhánh cáp, chuyển hướng cáp được thực hiện ở hố ga đầu cáp thích hợp.

- Toàn bộ hệ thống điện được đi ngầm, đi trong thang máng cáp điện, đảm bảo mỹ quan cho nhà chung cư (nhóm F1.3). Tại các điểm đấu nối cáp điện được bố trí trong hố ga điện.

- Mạng lưới cấp điện quy hoạch phải đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

5.7. Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cung cấp cho hệ thống chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp.
- Dùng cột thép tròn côn, toàn bộ cột được mạ kẽm nhúng nóng.
- Dùng đèn chiếu sáng thép côn tròn mạ kẽm cao từ 1,0 đến 2,0m, độ vươn xa đèn từ 0,5 đến 1,5m.

- Các trục đường nội bộ trong khu quy hoạch có mặt cắt lòng đường 6m dùng đèn LED bóng đôi 50W/100W-220V, loại đèn 2 cấp công suất, lắp trên trụ tròn côn cao 5,5m, cần rời, cao độ treo đèn 6,0m, dự kiến bố trí 13 trụ quanh khối nhà.

- Dùng cáp Cu/CXV/PVC-1x4C-16mm² đi trên trunking dưới hầm 1 lên hệ thống cấp điện chiếu sáng.

- Dùng cáp có tiết diện 3x2,5mm² luồn trong ống PVC D25 làm dây lên đèn đối với bộ đèn sử dụng 2 cấp công suất (đèn chiếu sáng đường phố).

- Điều khiển: Thời gian đóng cắt có thể điều chỉnh theo yêu cầu.

+ Từ 18h đến 23h: sử dụng 100% công suất đèn.

+ Từ 23h đến 6h: Tiết giảm công suất nhờ chế độ điều khiển tại tủ.

+ Ban ngày: Tắt toàn bộ đèn.

- Bảo vệ: Bảo vệ cho các tuyến cáp bằng MCCB- 3P đặt trong tủ điều khiển, bảo vệ cho từng đèn bằng RCBO 30mA đặt tại cửa trụ.

- Tiếp đất lặp lại và tiếp đất an toàn: dùng hệ thống dây đồng trần M25 và hệ thống cọc tiếp địa dài 2,4m nối đất trung tính và tiếp đất an toàn tủ điện, $R_{td} \leq 4\Omega$.

- Ven tường rào khu vực bố trí đèn trang trí gắn tường loại bóng LED 40W-220V, cáp 1x4C-4.0mm²/Cu/CXV/PVC.

5.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao cho toàn dự án khoảng 600 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được lấy từ thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn phường Bình Thắng đi nổi trên tuyến đường 30/04 và đường D3 (đường Đồi Không Tên) trước ranh dự án.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc viễn thông, truyền hình cáp và internet cho dự án như mạng lưới chuyển đảo thông tin băng rộng, mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao.

- Cung cấp các dịch vụ hiện đại và ứng dụng các công nghệ tiên tiến nhất cho nhà chung cư (nhóm F1.3), có khả năng thao tác tốt giữa mạng lưới quốc gia và quốc tế.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

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

6.1. Quá trình và pháp lý thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt đồ án:

Ngày 23/08/2024, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2396/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho dự án “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella” tại Phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland.

Dự án đã có các văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật như sau:

+ Ngày 22/06/2020, Bộ Tổng Tham Mưu – Cục Tác chiến có công văn số 276/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

+ Ngày 28/08/2024 Chi nhánh Cấp nước Dĩ An Công có văn số 317/CV-CNDA về việc Chấp thuận đấu nối tuyến ống cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella;

+ Ngày 12/09/2024 Công ty Điện lực Bình Dương có Công văn số 4707/PCBD-KHVT+KT về việc cấp điện cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella;

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

Ngày 09/09/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 2634/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật Art Stella tại phường Bình Thắng.

Ngày 14/10/2024 UBND Phường Bình Thắng có Công văn số 304/UBND-KT về việc kết thúc thời gian thông báo lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

Ngày 09/09/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 2634/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật Art Stella tại phường Bình Thắng.

Ngày 09/09/2024 UBND thành phố Dĩ An có Văn bản số 2633/UBND-ĐT về việc lấy ý kiến các sở ngành đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật Art Stella, các sở ban ngành có văn bản góp ý như sau:

+ Công văn số 959/PC07-CTPC ngày 11/09/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Công văn số 3115/SXD-QHKT ngày 25/09/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Công văn số 2558/SKHĐT-KTN ngày 17/09/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Công văn số 4036/SGTVT-KHTĐ ngày 24/09/2029 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Công văn số 4631/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/10/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Văn bản số 3903/UBND-ĐT ngày 26/11/2024 của UBND thành phố Dĩ An về việc báo cáo, xin ý kiến UBND tỉnh liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Phúc Đạt Suối Tiên.

+ Thông báo số 410/TB-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về ý kiến kết luận của đồng chí Võ Văn Minh –Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với các Sở ngành để giải quyết, xử lý các vướng mắc liên quan đến dự án phát triển nhà ở.

+ Thông báo số 1077/TB-UBND ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Dĩ An về ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại buổi họp giao ban Thường trực UBND thành phố.

+ Ngày 07/01/2025, UBND thành phố Dĩ An có Thông báo số 07/TB-UBND về kết luận của Phó chủ tịch UBND kiêm Chủ tịch Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch thành phố tại cuộc họp thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella;

+ Công văn số 0701/2025/GTr-ATT ngày 07/01/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland về việc giải trình hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

+ Tờ trình số 0701/2025/TTrQH-ATT ngày 07/01/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland về việc trình thẩm định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

+ Văn bản số 104/UBND-ĐT ngày 15/01/2025 của UBND thành phố Dĩ An về việc lấy ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella gửi Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;

+ Văn bản số 308/SXD-QHKT 21/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella.

+ Công văn số 2101/2025/GTr-ATT ngày 21/01/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh-Attland về việc giải trình hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella.

+ Tờ trình số 2101/2025/TTr-ATT ngày 21/01/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh-Attland về việc trình thẩm định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại khu phố Hiệp Thắng, Phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella đã thực hiện lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch theo quy định tại Điều 20, Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và đã thông qua Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đảm bảo theo Điều 42 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

6.2. Sự phù hợp quy hoạch:

Đã được nêu tại Báo cáo 271/BC-SKHĐT ngày 19/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư trình tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cụ thể:

a. Về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Dĩ An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 thì khu đất nêu trên được bố trí vào mục đích đất ở.

Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Dĩ An được phê duyệt tại Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh khu đất nằm trong danh mục công trình, dự án thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất."

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Dĩ An, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng thuộc quy hoạch đất ở đô thị (ODT) và một phần quy hoạch đất giao thông đường D3 và D4, lộ giới quy hoạch 17m (4m-9m-4m) và một phần thuộc đất công nghiệp (SKK).

Vị trí thửa đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - ATT LAND đã được đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Dĩ An và được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 15/02/2024.

b. Về quy hoạch xây dựng

Căn cứ Quyết định số 2614/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp và một phần quy hoạch đất giao thông đường D3 và D4, lộ giới quy hoạch 17m.

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Bình Thắng được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt tại Quyết định số 6682/QĐ-UBND ngày 21/12/2020, vị trí khu đất dự kiến đầu tư dự án tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp thuộc đơn vị ở 4 của khu phố Hiệp Thắng, ký hiệu: KPTH (ĐO-HH) 4: với dân số 4.491 người, mật độ xây dựng toàn khu <60%, hệ số sử dụng đất toàn khu < 12 lần, tầng cao < 40 tầng và một phần quy hoạch đất giao thông đường D3 và D4, lộ giới quy hoạch 17m (4m-9m-4m) và một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh.

Với mục tiêu, quy mô dự án dự kiến đầu tư như đã nêu cơ bản phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị Dĩ An được UBND tỉnh phê duyệt. Phù hợp với quy hoạch phân khu phường Bình Thắng được UBND thành phố Dĩ An phê duyệt."

c. Về quy hoạch ngành:

Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Dĩ An đã được phê duyệt; phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040 và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 phường Bình Thắng đã được phê duyệt.

Do dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chi tiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị UBND tỉnh xem xét sự phù hợp của dự án với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, ghi nhận quy mô dự án theo đề xuất của nhà đầu tư với thông tin sơ bộ về ⁽¹⁾diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 5.361,4m²; quy mô dân số dự kiến khoảng 1.330 người; ^(III)sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, xây dựng chung cư cao tầng với tầng cao xây dựng 31 tầng và 02 tầng hầm; số lượng căn hộ chung cư khoảng 504 căn và 01 căn thương mại dịch vụ. Các nội dung khác cụ thể về quy mô dự án sẽ được xác định theo Quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đồng thời, kiến nghị UBND tỉnh giao UBND thành phố Dĩ An rà soát, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đảm bảo đồng bộ các cấp độ quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo các quy định, quy chuẩn hiện hành.

Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi Sao Nghệ Thuật - Art Stella phù hợp với Quy hoạch chung, Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Phường Bình Thắng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

6.3. Tổ chức và cá nhân lập quy hoạch:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland. Địa chỉ: Số 153/19, Khu phố Hiệp Thắng, Phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland số 3702869163 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 20/04/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 31/07/2024;

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH SWA Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 442/12 đường Lê Quang Định, phường 11, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0302123992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH SWA Việt Nam đăng ký lần đầu ngày 10/09/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 03/12/2019.

Chứng chỉ năng lực hoạt động số HCM-00002339 của Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2022.

Cá nhân chủ nhiệm lập quy hoạch: Hồng Nhiều Quyền, chứng chỉ hành nghề số HCM-00002322, cấp ngày 22/12/2023 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cá nhân chủ trì bộ môn quy hoạch: Hồng Nhiều Quyền, chứng chỉ hành nghề số HCM-00002322, cấp ngày 22/12/2023 của Quy Hoạch Kiến Trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cá nhân chủ trì bộ môn Cấp thoát nước: Phùng Thanh Phương, chứng chỉ hành nghề số CMT-00133499, cấp ngày 24/01/2022 của Ban chấp hành Hội cấp thoát nước Việt Nam.

Cá nhân chủ trì thiết kế giao thông: Trần Trọng Thủy, chứng chỉ hành nghề số BXD-00053979 cấp ngày 13/06/2024 của Cục Quản Lý Hoạt Động Xây Dựng Bộ Xây Dựng.

Cá nhân chủ trì cấp điện - thông tin liên lạc: Nguyễn Đức Tấn, chứng chỉ hành nghề số BXD-00033753, cấp ngày 15/11/2023 của Cục Quản Lý Hoạt Động Xây Dựng Bộ Xây Dựng.

7. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500:

7.1 Thành phần bản vẽ:

STT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Số lượng
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1
2	Bản đồ hiện trạng ranh đất	QH-01A	1
3	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	QH-01B	1
4	Bản vẽ tổng mặt bằng	QH-02	1

5	Phương án kiến trúc công trình	QH-03	7
6	Bản vẽ quy hoạch giao thông - chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ	QH-04	1
7	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước mưa	QH-05	1
8	Bản vẽ hệ thống công trình cấp nước	QH-06	1
9	Bản vẽ hệ thống công trình thoát nước thải	QH-07	1
10	Bản vẽ hệ thống công trình cấp điện	QH-08	1
11	Bản vẽ hệ thống công trình chiếu sáng	QH-09	1
12	Bản vẽ hệ thống công trình thông tin liên lạc	QH-10	1
13	Bản vẽ xác định các khu vực công trình ngầm	QH-11	1

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

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

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

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

Điều 2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn, Nhà đầu tư và UBND phường Bình Thắng:

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

2. Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland

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

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

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

- Công bố quy hoạch chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt quy hoạch và cung cấp hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được

duyet đến UBND phường Bình Thắng và các cơ quan, đơn vị chuyên ngành liên quan theo quy định và triển khai thực hiện dự án đúng theo trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đề nghị nhà đầu tư thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định về trình tự thủ tục theo quy định hiện hành và phải thực hiện các nội dung sau để đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai thực hiện:

+ Thực hiện phương án đầu tư xây dựng tuyến đường D3 kết nối vào dự án như đã cam kết với lộ giới đảm bảo $\geq 17m$ nhằm đảm bảo lưu thông cho dự án và cho khu vực; Đầu tư mới hệ thống thoát nước từ dự án đầu vào hệ thống thoát nước trên đường Thống Nhất nhằm thoát nước mưa cho dự án và cho khu vực; Đầu tư hệ thống và nhà máy xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống nước mưa ngoài dự án theo phương án đã đề xuất và cam kết thực hiện;

+ Xây dựng tuyến đường D4 hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

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

+ Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đầu nối giao thông; thỏa thuận đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải với cơ quan chủ quản sau khi được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

- Ngoài ra, phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan để hoàn tất các thủ tục theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 23/8/2024. Lập hồ sơ thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật (đường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, ...) với cơ quan chủ quản để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

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

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

- Có trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng theo quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, đô thị, quy hoạch, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy...; thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm đầu tư mới hệ thống thoát nước từ dự án đầu vào hệ thống thoát nước trên đường Thống Nhất nhằm thoát nước mưa cho dự án và cho khu vực và đầu tư hệ thống và nhà máy xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống nước mưa ngoài dự án theo phương án đã đề xuất và cam kết thực hiện.

- Liên hệ các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các bước thỏa thuận, thống nhất phương án thiết kế, thi công có liên quan đến việc đầu nối giao thông; thỏa thuận đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải sau khi được chấp thuận chủ trương và trước khi lập, trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Khi triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, nhà đầu tư phải đề xuất phương án quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật, tính toán, bố trí đảm bảo hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và các Quy chuẩn hiện hành.

- Có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án, thực hiện đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực đảm bảo đồng bộ theo đúng quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các nội dung đã cam kết với cơ quan có thẩm quyền.

3. UBND phường Bình Thắng có trách nhiệm phối hợp Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland đầu tư xây dựng đường D3 theo hình thức xã hội hóa, lộ giới $\geq 17m$ nhằm đảm bảo lưu thông cho dự án và khu vực.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản địa ốc An Thịnh - Attland, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Bình Thắng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *du*
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, Đ *lca*

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



[Signature]
Nguyễn Thanh Huy