

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO**

Số: 72 /QĐ-UBND

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

Phú Giáo, ngày 16 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở
Phương Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/05/2015; 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 Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 28/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận

nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần tập đoàn Phương Trường An được thực hiện dự án Khu nhà ở Phương Trường An 6;

Căn cứ Quyết định số 986/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ/UBND ngày 14/03/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6, xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương;

Xét Báo cáo số 39/BC-QLĐT ngày 14/03/2022 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tổng hợp ý kiến ủy viên Ủy ban nhân dân huyện về nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở FC Trường An thị trấn Phước Vĩnh; Kết quả Thẩm định số 44/KQTĐ-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6.

Theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo tại Tờ trình số 11/TTr-QLĐT ngày 14/03/2022 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phương Trường An 6 xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Trường An.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh.

4. Vị trí, ranh giới và diện tích khu vực lập quy hoạch

- Khu đất lập quy hoạch có diện tích 419.809,1m², tại xã Phước Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân và mương nước.

+ Phía Nam giáp đất dân.

+ Phía Đông giáp đất dân và mương nước.

+ Phía Tây giáp đường ĐT.741 và đất dân.

- Tổng diện tích lập quy hoạch là: 419.809,1m².

5. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là một khu nhà ở thương mại được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân, công nhân lao động, cán bộ, công nhân viên, chuyên gia làm việc trên địa bàn huyện và các khu vực lân cận

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

6.1. Về dân số

- Dân số khu vực quy hoạch: 6.991 người.

- Các chỉ tiêu đất đai: Đất ở 30,0m²/người; Đất giáo dục 1,25m²/người; Đất trạm y tế 0,10m²/người; Đất thương mại dịch vụ 0,58m²/người; Đất Trung tâm Văn hóa-Thể thao 0,89m²/người; Đất cây xanh 2,02m²/người; Đất giao thông 19,64m²/người.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Cấp nước sinh hoạt ≥ 120 l/người/ngày.đêm, thoát nước thải sinh hoạt 100% nước cấp, Cấp điện đất ở: 4kW/căn hộ, cây xanh: 30kW/ha, giáo dục: 0,15 kW/trẻ, Trạm y tế, Thương mại dịch vụ, Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 30W/m² sàn, cây xanh: 30kW/ha, trạm xử lý nước thải: 350kW/ha; Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%; Thông tin liên lạc: 01 thuê bao/hộ, đất giáo dục: 10(th.bao/trường), đất Trạm y tế, Thương mại dịch vụ, Trung tâm Văn hóa - Thể thao: 1(th.bao/200m²sàn). Chỉ tiêu rác thải $\geq 0,9$ kg/người/ngày.đêm.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Diện tích 209.685,5m², chiếm tỷ lệ 49,95% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất giáo dục: Diện tích 8.749,4m², chiếm tỷ lệ 2,08% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất trạm y tế: Diện tích 704,1m², chiếm tỷ lệ 0,17% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 4.042,7m², chiếm tỷ lệ 0,96% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất trung tâm văn hóa-Thể thao: Diện tích 6.195,1m², chiếm tỷ lệ 1,48% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất cây xanh: Diện tích 14.095,0m², chiếm tỷ lệ 3,36% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất cây xanh cách ly: Diện tích 2.320,8m², chiếm tỷ lệ 0,55% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 20.995,2m², chiếm tỷ lệ 5,00% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất mặt nước: Diện tích 4.245,9m², chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất hành lang an toàn đường bộ: Diện tích 2.762,7m², chiếm tỷ lệ 0,66% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất hành lang an toàn đường điện: Diện tích 8.700,7m², chiếm tỷ lệ 2,07% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Diện tích 137.315,3 m², chiếm tỷ lệ 32,71% diện tích khu đất quy hoạch.

Bảng 1: Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	LOẠI ĐẤT	CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH				HỆ SỐ SĐĐ (lần)	MĐX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO XD (tầng)	TỶ LỆ (%)
		Diện tích (m ²)	Số lô (căn)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)				
1	Đất ở (kinh doanh)	209.685,5	2.760	6.991	30,00	$\leq 3,0$	≤ 100	2-3	49,95

2	Đất giáo dục (kinh doanh)	8.749,4			1,25				2,08
2.1	Trường mầm non	4.200,5				$\leq 0,8$	≤ 40	≤ 2	
2.2	Trường tiểu học	4.548,9				$\leq 1,2$	≤ 40	≤ 3	
3	Đất trạm y tế (kinh doanh)	704,1			0,10	$\leq 0,8$	≤ 40	≤ 2	0,17
4	Đất thương mại dịch vụ (kinh doanh)	4.042,7			0,58	$\leq 0,4$	≤ 40	1	0,96
5	Đất TT văn hóa - Thể thao (kinh doanh)	6.195,1			0,89	$\leq 0,4$	≤ 40	1	1,48
6	Đất cây xanh (không kd)	14.095,0			2,02				3,36
6.1	Cây xanh tập trung	8.706,3				$\leq 0,05$	≤ 5	1	
6.2	Cây xanh phân tán	5.388,7							
7	Đất cây xanh cách ly (không kd)	2.320,8							0,55
8	Đất hạ tầng kỹ thuật (không kd)	20.995,2							5,00
8.1	Hành lang kỹ thuật sau nhà	19.844,3							
8.2	Trạm xử lý nước thải	907,0				$\leq 0,4$	≤ 40	1	
8.3	Điểm tập trung rác	50,0							
8.4	Trạm điện	126,0							
8.4	Trạm BTS	67,9							
9	Đất mặt nước (mương nước - không kd)	4.242,6							1,01
10	Đất HLAT đường bộ (không kd)	2.762,7							0,66
11	Đất HLAT đường điện (không kd)	8.700,7							2,07
12	Đất giao thông (không kd)	137.315,3			19,64				32,71
	TỔNG CỘNG	419.809,1	2.760	6.991	60,05	$\leq 1,53$	$\leq 52,0$	$\leq 3,0$	100

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị khu vực quy hoạch

7.1. Các trục chính của khu vực quy hoạch

- Trục đối ngoại: gồm trục đường ĐT.741 lộ giới 54m và trục đường định hướng cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành lộ giới 100m là hai tuyến kết nối chính với các khu vực lân cận.

- Trục đối nội: Trên cơ sở trục đường đối ngoại, mạng lưới đường nội bộ của khu nhà ở được thiết kế theo dạng ô cờ, tạo thành một hệ thống giao thông liên hoàn, thống suốt đảm bảo lưu thông của người dân trong khu. Trong đó, trục đường N3 lộ giới 20m và trục đường N1B lộ giới 15m là hai trục kết nối chính và đường D5 là trục cảnh quan của khu vực lập quy hoạch.

7.2. Các công trình công cộng

- Công trình giáo dục: Có diện tích 8.749,4 m², đảm nhận vai trò phục vụ cho nhu cầu giáo dục trong khu đất quy hoạch; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 3 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,8 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 3m; Cao độ nền: $\geq +0,15$ m tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 3,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Công trình trạm y tế: Có diện tích 704,1m², đảm nhận vai trò cung cấp, thực hiện các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu cho người dân trong khu đất quy hoạch; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao ≤ 2 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,8 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 3m; Cao độ nền: $\geq +0,15\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 3,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Công trình thương mại dịch vụ: Có diện tích 4.042,7m², đảm nhận vai trò là nơi trao đổi mua bán hàng hóa phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu đất quy hoạch; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,4 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 3m; Cao độ nền: $\geq +0,15\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 6,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 4,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Công trình trung tâm văn hóa - Thể thao: Có diện tích 6.195,1m², đảm nhận vai trò phục vụ cho tổ chức các hoạt động học tập cộng đồng, hoạt động văn hóa, văn nghệ, thông tin, triển lãm, thể dục thể thao, ... trong khu đất quy hoạch; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,4 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 3m; Cao độ nền: $\geq +0,15\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 6,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 4,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

- Cây xanh: Có diện tích 14.095,0m², đảm nhận vai trò vừa là khu vui chơi giải trí, vừa là điểm nhấn cho khu vực quy hoạch. Bên cạnh đó là hệ thống cây xanh đường phố, được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách khoảng 10m/cây, đảm bảo tạo mảng xanh liên tục cho khu vực; Mật độ xây dựng $\leq 5\%$; Tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,05 lần; Tầng hầm: không sử dụng; Khoảng lùi xây dựng 0m; Cao độ nền: $\geq +0,15\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 3,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

7.3. Trạm xử lý nước thải: Có diện tích 907,0m², đảm nhận vai trò xử lý nước thải với khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường $\geq 15\text{m}$; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$; Tầng cao 1 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,4 lần; Khoảng lùi xây dựng 0m; Cao độ nền: $\geq +0,15\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè đã hoàn thiện đến mặt nền tầng 1; Chiều cao thông thủy các tầng: $3,0\text{m} \leq$ chiều cao thông thủy $\leq 4,0\text{m}$; Cao độ tầng mái: $\leq 3,0\text{m}$ tính từ sàn tầng mái đến đỉnh mái.

7.4. Các công trình nhà ở

- Khu đất lập quy hoạch bố trí 59 ô đất nhà ở thương mại dạng phố liền kề, quy mô 2.760 lô nhà; trong đó:

STT	CHỨC NĂNG	KÍ HIỆU LÔ	TÊN LÔ	SỐ LÔ	MIX D TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO (tầng)	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH LÔ (m ²)	DÂN SỐ (người)
1	Đất ở			2.760				209.685,5	6.991
	Nhà ở thương mại	LK-A1 (16 lô)	1	1	84	2-3	132,0	1.611,1	54
			từ 2 đến 6	5	90		100,0		
			7	1	62		282,1		
			8	1	93		97,0		
			từ 9 đến 16	8	100		75,0		
		LK-A2 (58 lô)	1	1	100	2-3	90,0	4.019,4	134
			từ 2 đến 11	10	100		67,6		
			từ 12 đến 34	23	100		65,0		
			35	1	100		70,0		
			36	1	100		67,0		
			từ 37 đến 51	15	100		75,0		
			từ 52 đến 57	6	100		70,0		
		58	1	100	76,4				
		LK-A3 (37 lô)	1	1	88	2-3	112,0	4.329,1	144
			từ 3 đến 6	5	90		100,0		
			7	1	78		159,5		
			8	1	87		114,3		
			9	1	96		94,0		
			10	1	100		73,6		
			11	1	94		95,7		
			12	1	100		68,6		
			13, 14	2	100		72,0		
			15, 16	2	81		147,5		
			từ 17 đến 20	4	81		145,0		
			21	1	82		142,5		
			22	1	83		136,0		
			23	1	84		130,0		
			24	1	85		127,0		
			25	1	85		124,0		
			26	1	86		120,5		
			27	1	87		117,5		
			28	1	87		115,5		
			29	1	87		117,5		
		30	1	86	122,5				
		31	1	84	128,5				
		32	1	83	133,5				
		33, 34	2	83	136,0				
		35	1	86	120,0				
		36	1	91	99,0				
		37	1	100	86,4				
		LK-A4 (19 lô)	1	1	100	2-3	85,5	1.737,0	58
			2, 3, 4	3	100		75,0		
			từ 5 đến 15	11	89		105,0		

			16	1	100		71,9			
			17	1	100		64,2			
			18	1	100		66,5			
			19	1	100		68,9			
		LK-A5 (28 lô)	1	1	100	2-3	90,0	2.741,3	91	
			2	1	97		92,9			
			3	1	94		95,7			
			4, 5, 6	3	89		104,3			
			7, 8	2	90		102,5			
			9, 10, 11	3	90		101,5			
			12, 13, 14	3	90		100,3			
			15	1	91		99,0			
			16	1	92		97,7			
			17	1	94		96,4			
			18	1	95		95,1			
			19, 20, 21	3	100		83,3			
			22	1	98		92,5			
			23	1	84		129,3			
			24	1	87		116,2			
			25	1	89		102,9			
			26	1	100		89,7			
			27	1	100		76,5			
			28	1	96		94,2			
	Nhà ở thương mại		LK-A6 (2 lô)	1	1		100			2-3
				2	1	100	70,5			
			LK-B1 (31 lô)	1	1	89	2-3	103,0	2.599,2	87
				từ 2 đến 5	4	100		75,0		
				6	1	89		103,0		
				từ 7 đến 15	9	100		83,2		
				16, 17	2	100		88,0		
				18	1	89		103,8		
				19	1	95		95,0		
				từ 20, 21, 22 tức 23 đến 31	3 9	100 100		83,2 80,0		
			LK-B2 (29 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.240,9	75
				từ 2 đến 5	4	100		75,0		
				6	1	100		88,0		
				từ 7 đến 16	10	100		78,0		
				17	1	100		86,8		
				18	1	100		73,1		
			từ 19 đến 29	11	100	75,0				
			LK-B3 (26 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.048,4	68
				từ 2 đến 5	4	100		75,0		
				6	1	100		88,0		
		từ 7 đến 15		9	100	75,0				
		16		1	94	95,6				

		17	1	90		99,8		
		từ 18 đến 26	9	100		78,0		
	LK-B4 (26 lô)	1	1	100	2-3	88,0	1.988,9	66
		từ 2 đến 5	4	100		75,0		
		6	1	100		88,0		
		từ 7 đến 15	9	100		75,0		
		16	1	90		100,2		
		17	1	100		62,7		
		từ 18 đến 26	9	100		75,0		
	LK-B5 (28 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.179,4	73
		từ 2 đến 5	4	100		75,0		
		6	1	100		88,0		
		từ 7 đến 16	10	100		78,0		
		17	1	98		92,2		
		18	1	100		81,2		
		từ 19 đến 28	10	100		75,0		
	LK-B6 (30 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.373,3	79
		từ 2 đến 5	4	100		75,0		
		6	1	100		88,0		
		từ 7 đến 15	9	100		78,0		
		16, 17	2	100		82,5		
		18	1	90		102,1		
		19	1	100		70,2		
	từ 20 đến 30	11	100	78,0				
	LK-B7 (33 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.547,5	85
		từ 2 đến 5	4	100		75,0		
		6	1	100		88,0		
		từ 7 đến 19	13	100		75,0		
		20	1	100		71,3		
		21	1	100		89,2		
		từ 22 đến 33	12	100		78,0		
	LK-B8 (16 lô)	1	1	89	2-3	104,8	1.302,3	43
		2	1	95		94,9		
		3,4	2	100		80,0		
		5	1	89		104,8		
		6	1	97		92,6		
		7	1	100		85,5		
		8	1	100		81,3		
		9	1	100		77,0		
		10	1	100		72,7		
		11	1	100		68,4		
		12	1	100		64,2		
		13	1	100		69,0		
		14	1	100		68,0		

		15	1	100		71,6		
		16	1	100		87,5		
	LK-B9 (30 lô)	1	1	100	2-3	90,3	3.021,7	101
		2	1	98		92,0		
		3	1	96		93,8		
		4	1	95		95,5		
		5	1	93		97,2		
		6	1	91		99,0		
		7	1	90		100,8		
		8	1	90		102,5		
		9	1	89		104,3		
		10	1	89		106,1		
		11	1	89		107,1		
		12, 13	2	89		106,2		
		14, 15	2	89		105,2		
		16, 17	2	89		103,9		
		18, 19	2	89		102,6		
		20, 21	2	90		101,3		
		22, 23	2	90		100,1		
		24, 25	2	91		98,8		
		26, 27, 28	3	92		97,6		
		29	1	90		100,7		
	30	1	89	103,4				
	LK-C1 (52 lô)	từ 1 đến 21	21	100	2-3	67,6	3.868,5	129
		22	1	100		74,9		
		23	1	100		71,5		
		từ 24 đến 29	6	100		73,5		
		30, 31	2	100		70,0		
		32	1	100		79,5		
		33	1	99		90,6		
		34	1	100		89,4		
		35	1	100		88,5		
		36	1	100		87,6		
		37	1	100		86,7		
		38	1	100		85,7		
		39	1	100		84,8		
		40	1	100		83,7		
		41	1	100		82,6		
		từ 42 đến 45	4	100		80,6		
		46, 47	2	100		79,3		
		48	1	100		78,4		
		49	1	100		77,2		
		50	1	100		76,0		
	51, 52	2	100	74,9				
	LK-C2 (40 lô)	1	1	100	2-3	76,0	3.013,5	100
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		

			6	1	100		76,0		
			từ 7 đến 22	16	100		75,0		
			23	1	100		85,9		
			24	1	94		95,6		
			từ 25 đến 40	16	100		75,0		
		LK-C3 (3 lô)	1	1	94	2-3	96,0	238,0	8
			2	1	100		72,0		
			3	1	100		70,0		
		LK-C4 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
		từ 46 đến 82	37	100	75,0				
	Nhà ở thương mại	LK-C5 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
		từ 46 đến 82	37	100	75,0				
		LK-C6 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
		từ 46 đến 82	37	100	75,0				
		LK-C7 (82 lô)	1	1	89	2-3	103,0	6.640,0	221
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	89		103,0		
			từ 7 đến 43	37	100		80,0		
			44	1	88		110,0		
			45	1	89		104,0		
		từ 46 đến 82	37	100	80,0				
		LK-C8 (33 lô)	1, 2	2	100	2-3	77,5	2.486,0	83
			3	1	100		75,5		
			từ 4 đến 32	29	100		75,0		
	33		1	100	80,5				
	LK-D1 (82 lô)	1	1	89	2-3	103,0	6.640,0	221	
		từ 2 đến 5	4	100		75,0			
		6	1	89		103,0			
		từ 7 đến 43	37	100		80,0			

			44	1	89		104,0		
			45	1	88		110,0		
			từ 46 đến 82	37	100		80,0		
		LK-D2 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
			từ 46 đến 82	37	100		75,0		
		LK-D3 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
			từ 46 đến 82	37	100		75,0		
		LK-D4 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
			từ 46 đến 82	37	100		75,0		
		LK-D5 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
			từ 46 đến 82	37	100		75,0		
	Nhà ở thương mại	LK-D6 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			6	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		
			45	1	89		103,0		
			từ 46 đến 82	37	100		75,0		
		LK-D7 (82 lô)	1	1	100	2-3	88,0	6.226,0	208
			từ 2 đến 5	4	100		75,0		
			3	1	100		88,0		
			từ 7 đến 43	37	100		75,0		
			44	1	93		97,0		

		45	1	89		103,0						
		từ 46 đến 82	37	100		75,0						
	LK-D8 (34 lô)	1	1	82	2-3	142,5	3.596,7	121				
		2	1	82		141,1						
		3	1	82		139,5						
		4	1	83		136,3						
		5	1	83		133,0						
		6	1	84		129,8						
		7	1	85		126,6						
		8	1	85		123,4						
		9	1	86		120,5						
		10	1	86		118,6						
		11	1	87		116,6						
		12	1	87		114,7						
		13	1	87		112,7						
		14	1	88		110,8						
		15	1	88		108,8						
		16	1	89		106,9						
		17	1	89		104,9						
		từ 18 đến 23	6	89		103,0						
		24	1	90		100,4						
		25	1	96		94,5						
		26	1	100		88,5						
		27	1	100		82,5						
		28	1	100		76,6						
		29	1	100		70,6						
		30	1	100		70,5						
		31	1	100		68,3						
		32	1	100		68,0						
		33	1	100		73,3						
		34	1	91		98,8						
		LK-D9 (18 lô)	1	1		90			2-3	101,5	1.538,5	51
			2, 3, 4	3		100				82,5		
			5	1		88				111,9		
			6	1		89				106,9		
			7	1		90				101,8		
	8		1	93	96,8							
	9		1	98	91,8							
	10		1	100	86,7							
	11		1	100	81,7							
	12		1	100	76,6							
	13		1	100	71,6							
	14		1	100	66,5							
	15		1	100	72,6							
	16		1	100	74,8							
	17	1	100	72,6								

		18	1	100		77,2		
	LK-D10 (27 lô)	1	1	100	2-3	88,0	2.068,0	69
		từ 2 đến 17	16	100		75,0		
		từ 18 đến 27	10	100		78,0		
	LK-E1 (11 lô)	1, 2	2	100	2-3	80,0	868,0	29
		3	1	100		72,0		
		từ 4 đến 10	7	100		78,0		
		11	1	100		90,0		
	LK-E2 (33 lô)	1, 2	2	100	2-3	77,5	2.474,0	82
		3	1	100		69,5		
		từ 4 đến 32	29	100		75,0		
		33	1	100		74,5		
	LK-E3 (29 lô)	1	1	100	2-3	76,0	2.134,4	71
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 14	8	100		70,0		
		15	1	100		80,6		
		16	1	100		77,4		
		17	1	100		74,1		
		18	1	100		70,8		
		19	1	100		80,3		
		20	1	100		75,6		
		21	1	100		70,9		
		22	1	100		80,7		
		từ 23 đến 29	7	100		78,0		
	LK-E4 (64 lô)	1	1	100	2-3	76,0	4.612,0	154
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		33	1	100		62,0		
		từ 34 đến 37	4	100		70,0		
		38	1	100		82,0		
		từ 39 đến 64	26	100		75,0		
	LK-E5 (34 lô)	1	1	100	2-3	62,0	2.427,5	81
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 19	13	100		70,0		
		20	1	89		103,1		
		21	1	90		100,4		
		từ 22 đến 34	13	100		70,0		
	Nhà ở thương mại LK-E6 (64 lô)	1	1	100	2-3	62,0	4.460,0	149
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		68,0		
		từ 7 đến 32	26	100		70,0		

		33	1	100		62,0		
		từ 34 đến 37	4	100		70,0		
		38	1	100		68,0		
		từ 39 đến 64	26	100		70,0		
	LK-E7 (34 lô)	1	1	100	2-3	68,0	2.379,8	79
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 19	13	100		70,0		
		20	1	100		68,3		
		21	1	100		81,5		
		từ 22 đến 34	13	100		70,0		
	LK-E8 (64 lô)	1	1	100	2-3	68,0	4.460,0	149
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		33	1	100		62,0		
		từ 34 đến 37	4	100		70,0		
		38	1	100		68,0		
		từ 39 đến 64	26	100	70,0			
	LK-E9 (32 lô)	1	1	100	2-3	68,0	2.310,1	77
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 18	12	100		70,0		
		19	1	89		103,4		
		20	1	100		83,1		
		từ 21 đến 32	12	100		72,8		
	LK-E10 (64 lô)	1	1	100	2-3	68,0	4.460,0	149
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		33	1	100		62,0		
		từ 34 đến 37	4	100		70,0		
		38	1	100		68,0		
		từ 39 đến 64	26	100	70,0			
	LK-E11 (32 lô)	1	1	100	2-3	68,0	2.240,4	75
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 18	12	100		70,0		
		19	1	100		68,6		
		20	1	100		81,8		
		từ 21 đến 32	12	100		70,0		

			1	1	100		68,0		
			từ 2 đến 5	4	100		70,0		
			6	1	100		62,0		
			từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		LK-E12 (64 lô)	33	1	100	2-3	68,0	4.460,0	149
			từ 34 đến 37	4	100		70,0		
			38	1	100		62,0		
			từ 39 đến 64	26	100		70,0		
			1	1	100		68,0		
			từ 2 đến 5	4	100		70,0		
			6	1	100		62,0		
		LK-E13 (30 lô)	từ 7 đến 17	11	100	2-3	72,8	2.170,7	72
			18	1	100		72,9		
			19	1	100		86,2		
			từ 20 đến 30	11	100		72,8		
			1	1	100		68,0		
			từ 2 đến 5	4	100		70,0		
			6	1	100		62,0		
			từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		LK-E14 (64 lô)	33	1	100	2-3	68,0	4.460,0	149
			từ 34 đến 37	4	100		70,0		
			38	1	100		62,0		
			từ 39 đến 64	26	100		70,0		
			1	1	100		68,0		
			từ 2 đến 5	4	100		70,0		
			6	1	100		62,0		
		LK-E15 (29 lô)	từ 7 đến 16	10	100	2-3	72,8	2.078,5	69
			17	1	100		88,4		
			18	1	100		82,1		
			từ 19 đến 29	11	100		70,0		
			1	1	100		68,0		
			từ 2 đến 5	4	100		70,0		
			6	1	100		62,0		
			từ 7 đến 32	26	100		70,0		
		LK-E16 (64 lô)	33	1	100	2-3	62,0	4.454,0	148
			từ 34 đến 37	4	100		70,0		
			38	1	100		62,0		
			từ 39 đến 64	26	100		70,0		
			1, 2, 3	3	100		81,0		
		LK-E17 (54 lô)	4, 5, 6	3	100	2-3	79,9	4.210,1	140
			7, 8	2	100		78,9		
			9	1	100		78,1		

		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 41	35	100		70,0		
		42, 43	2	100		77,0		
		44	1	97		92,6		
		45	1	88		110,6		
		từ 46 đến 57	12	100		72,8		
		từ 57 đến 83	26	100		70,0		
		1	1	100	2-3	68,0	5.311,0	177
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 39	33	100		70,0		
		40	1	100		87,8		
		41	1	90		100,8		
		từ 42 đến 49	8	100		72,8		
		từ 50 đến 75	26	100		70,0		
		1	1	100	2-3	68,0	4.445,8	148
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		
		từ 7 đến 31	25	100		70,0		
		32	1	100		68,9		
		33	1	93		96,8		
		34	1	100		90,1		
		từ 35 đến 63	29	100		70,0		
		1	1	100	2-3	62,0	3.518,9	117
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		68,0		
		từ 7 đến 26	20	100		70,0		
		27	1	97		93,4		
		28	1	100		75,5		
		từ 29 đến 50	22	100		70,0		
		1	1	100	2-3	62,0	2.783,9	93
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		68,0		
		từ 7 đến 20	14	100		70,0		
		21	1	100		69,7		
		22	1	100		73,5		
		23	1	88		109,7		
		24, 25, 26	3	100		77,0		
		từ 27 đến 39	13	100	70,0			
		1	1	100	2-3	62,0	2.149,2	72
		từ 2 đến 5	4	100		70,0		
		6	1	100		62,0		

			từ 7 đến 15	9	100		72,8		
			16	1	100		72,7		
			17	1	100		81,0		
			18	1	94		96,3		
			từ 19 đến 30	12	100		70,0		
		LK-F8 (31 lô)	1	1	100	2-3	67,5	2.228,6	74
			2	1	100		68,3		
			từ 3 đến 28	26	100		70,0		
			29	1	100		81,2		
			30	1	100		82,8		
			31	1	88		108,8		
		LK-F9 (12 lô)	1	1	89	2-3	103,0	928,0	31
			từ 2 đến 12	11	100		75,0		
2	Đất giáo dục	GD						8.749,4	
	Trường mầm non	MN			≤ 40	≤ 2		4.200,5	
	Trường tiểu học	TH			≤ 40	≤ 3		4.548,9	
3	Đất trạm y tế	YT			≤ 40	≤ 2		704,1	
4	Đất thương mại dịch vụ	TMDV			≤ 40	1		4.042,7	
5	Đất trung tâm văn hóa - TT	VH-TT			≤ 40	1		6.195,1	
6	Đất cây xanh	CX						14.095,0	
	Cây xanh tập trung	CX 1			≤ 5	1		7.552,0	
		CX 2			≤ 5	1		1.154,3	
	Cây xanh phân tán							5.388,7	
7	Đất cây xanh cách ly	CXCL						2.320,8	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT						20.995,2	
	Hành lang kỹ thuật sau nhà	HLKTSN						19.844,3	
	Trạm xử lý nước thải	TXLNT			≤ 40	1		907,0	
	Điểm tập trung rác							50,0	
	Trạm điện							126,0	
	Trạm BTS							67,9	
9	Đất mặt nước (mương nước)							4.242,6	
10	Đất HLAT đường bộ	HLAT						2.762,7	
11	Đất HLAT đường điện	HLAT						8.700,7	
12	Đất giao thông							137.315,3	
TỔNG CỘNG				2.760				419.809,1	6.991

+ Diện tích trung bình: $60,3\text{m}^2 \div 282,1\text{m}^2/\text{lô}$.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 100\%$, tầng cao: 2-3 tầng, hệ số sử dụng đất: $\leq 3,0$ lần, tầng hầm: không sử dụng.

+ Khoảng lùi xây dựng: 0m.

1	ĐƯỜNG ĐT.741		1-1	54,0		23,0		27,0	27,0		27,0
2	ĐƯỜNG CT TP.HCM-TDM - CT		2-2	100,0				50,0	50,0		50,0
II	GIAO THÔNG ĐỐI NỘI	10.988,1									
1	ĐƯỜNG D1	586,0	5-5	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
2	ĐƯỜNG D2	233,5	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
3	ĐƯỜNG D3	233,5	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
4	ĐƯỜNG D4	233,5	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
5	ĐƯỜNG D5	688,9	4-4	15,0	3,0	9,0	3,0	7,5	7,5	7,5	7,5
6	ĐƯỜNG D6	329,4	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
7	ĐƯỜNG D7	323,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
8	ĐƯỜNG D8	316,6	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
9	ĐƯỜNG D9	321,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
10	ĐƯỜNG D10	327,5	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
11	ĐƯỜNG D11	741,9	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
12	ĐƯỜNG D12	336,0	5-5	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
13	ĐƯỜNG D13	246,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
14	ĐƯỜNG N1A	267,8	4-4	15,0	3,0	9,0	3,0	7,5	7,5	7,5	7,5
15	ĐƯỜNG N1B	310,8	5-5	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
16	ĐƯỜNG N2	262,2	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
17	ĐƯỜNG N3	724,8	3-3	20,0	4,0	12,0	4,0	10,0	10,0	10,0	10,0
18	ĐƯỜNG N4	262,2	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
19	ĐƯỜNG N5	593,9	5-5	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
20	ĐƯỜNG N6	577,0	5-5	13,0	3,0	7,0	3,0	6,5	6,5	6,5	6,5
21	ĐƯỜNG N7	525,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
22	ĐƯỜNG N8	504,7	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
23	ĐƯỜNG N9	479,9	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
24	ĐƯỜNG N10	435,4	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
25	ĐƯỜNG N11	406,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
26	ĐƯỜNG N12	377,0	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
27	ĐƯỜNG N13	344,6	6-6	12,0	3,0	6,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0
	TỔNG CỘNG	10.988,1									

8.2. Quy hoạch san nền

- Địa hình trong khu quy hoạch tương đối bằng phẳng, hướng dốc của địa hình tự nhiên thuận lợi cho công tác san nền thoát nước mưa, chính vì vậy giải pháp san nền sẽ bám sát địa hình tự nhiên để hạn chế khối lượng đào đắp cho khu quy hoạch.

- Hướng dốc san nền chính của khu vực quy hoạch là hướng Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam, theo hướng dốc chủ đạo của địa hình tự nhiên. Độ dốc san nền tối thiểu.

8.3. Quy hoạch thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước mưa của khu quy hoạch sau khi được thu gom lại bằng hệ thống cống và hố ga trên các trục đường dẫn thoát về mương hở BTCT xây dọc ranh quy hoạch kéo dài từ phía tây bắc xuống phía đông nam của dự án qua các điểm xả. Nước mưa từ mương BTCT sẽ đầu nối vào Suối Hiện hữu phía đông nam dự án và theo Suối này dẫn ra Suối Hàn.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho khu vực quy hoạch, chỉ xả trực tiếp nước mưa ra nguồn tiếp nhận. Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

- Cống thoát nước mưa được bố trí một bên đường, bên đối diện bố trí giếng thu và cống ngang đường. Sử dụng loại cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính D500-D600-D800-D1000-D1200-D1500 và mương hở BTCT. Những đoạn cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30, cống trên vỉa hè sử dụng loại chịu tải trọng Hvh.

- Mương BTCT thoát nước chính của dự án có kích thước (B=2.1m; Hmin=2.5m), với kích thước như trên mương đảm bảo thoát nước tốt cho Dự án KNO Phương Trường An 6 và cả lượng tiếp nhận từ KNO Phương Trường An 5. Kết quả tính toán kiểm tra thủy lực mương xem phụ lục đính kèm. Khoảng cách giữa các hố ga thu nước mưa bố trí từ 20-40m.

- Đối với cống thoát nước mưa trên vỉa hè, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m, đối với cống thoát nước mưa băng đường, chọn độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Công suất mạng lưới ngày lớn nhất là: 2.077,5 m³/ngày đêm khi không có cháy và 2.239,5 m³/ngày đêm khi có cháy.

- Nguồn nước cấp: Hệ thống cấp nước của khu quy hoạch dự kiến đầu nối vào đường ống cấp nước thủy cục DN200 trên đường ĐT.741.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống cấp nước được thiết kế mới hoàn toàn, dọc theo các dãy nhà.

+ Từ vị trí đầu nối với tuyến ống cấp nước từ thủy cục trên đường ĐT.741 tổ chức đầu nối tuyến ống cấp nước DN200 dẫn nước về khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cấp nước của khu quy hoạch được thiết kế dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ DN75 đến DN160.

+ Đường ống chính cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính DN110 và DN160, đường ống nhánh cấp nước sử dụng ống HDPE đường kính DN75.

+ Các đường ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè đi đến từng hộ gia đình và từng công trình trong khu. Đối với những đoạn ống đặt trên vỉa hè, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,5m. Đối với các đoạn ống băng đường, chiều sâu tối thiểu của lớp đất đắp trên lưng ống phải lớn hơn 0,7m để có thể hạn chế chấn động từ mặt đường truyền xuống. Những nơi ống cấp nước băng qua đường do chịu tải trọng của các loại xe lưu thông bên trên nên phải lắp đặt ống lồng bên ngoài.

+ Tại các vị trí có 2 tuyến ống trở lên đầu nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.

+ Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và điểm thấp nhất phải đặt các van xả cặn.

+ Khoảng cách từ ống cấp nước đến chân các công trình ngầm khác (đường điện, cáp thông tin liên lạc, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn cho phép theo quy định của bảng 2.11, QCVN 01:2021/BXD.

- Cấp nước PCCC:

+ Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba, ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với bán kính phục vụ của mỗi trụ là 60m, khoảng cách giữa hai trụ gần nhất không quá 120 m. Tổng số trụ cứu hỏa của khu vực quy hoạch 61 trụ, các trụ cứu hỏa có đường kính D125mm, trụ cứu hỏa được bố trí trên vỉa hè, cách mép lòng đường 1,5m.

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15l/s cho mỗi đám cháy, với 1 đám cháy xảy ra đồng thời, thời gian cấp nước cho 1 đám cháy là 3 giờ.

8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải – vệ sinh môi trường

- Quy hoạch thoát nước thải: Tổng lưu lượng nước thải: 1.357,6 m³/ngày đêm. công suất dự kiến của trạm xử lý là: 1.630 m³/ngày đêm (với hệ số an toàn trạm xử lý là 1,2).

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải của khu quy hoạch thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và hành lang kỹ thuật sau nhà. Sau đó nước thải được dẫn về trạm xử lý xây ngầm đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật (TXL). Tại đây, nước thải phải xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải theo QCVN 14-2008/BTNMT, Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành sẽ được đầu nối ra mạng thoát nước mưa của dự án bằng đường ống riêng biệt.

- Giải pháp thiết kế:

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

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE hoặc uPVC đường kính DN200, DN250, DN300, DN400.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể ba ngăn để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường. Tiến hành nạo vét định kỳ hố ga thoát nước thải.

+ Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước thải phải lớn hơn hoặc bằng 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

+ Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. (Xem tổng mặt bằng bố trí cống trên bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải).

- Vệ sinh môi trường:

+ Tiêu chuẩn rác thải áp dụng cho khu quy hoạch 0,9 kg/người/ngày. Dự tính lượng rác thải toàn khu quy hoạch khoảng 6.291,9kg/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

+ Việc thu gom rác được thực hiện từ các nhà ở, sử dụng thùng đựng rác có nắp đậy, đặt tại các vị trí thuận tiện cho nhân viên thu gom rác thuộc công ty dịch vụ môi trường. Sau đó đưa đến trạm xử lý rác chung của khu vực để xử lý.

8.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

- Hệ thống cấp điện: Tổng công suất cấp điện là: 11.555,0 KVA.
- Nguồn cấp điện: là nguồn lấy từ lưới điện 22kV trên đường ĐT.741. Từ vị trí đầu nối cấp trung thế được dẫn đi ngầm về trạm biến áp để cấp điện cho khu quy hoạch.
- Trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 32 trạm biến áp.
 - + 19 trạm có công suất 400kVA.
 - + 11 trạm có công suất 320kVA.
 - + 02 trạm có công suất 100kVA.
- Trạm hạ áp sử dụng là trạm biến áp đặt trên cột thép. Các trạm biến áp có điện áp vào là 22kV và điện áp ra là 0,4kV, bán kính phục vụ của trạm dưới 400m.
- Mạng lưới trung thế: Để đảm bảo việc cấp điện liên tục cho Khu quy hoạch, tuyến trung thế 22kV được đầu nối từ tuyến 22kV đi trên trụ BTLT 14m hiện hữu trên đường ĐT.741. Từ vị trí đầu nối nguồn điện được dẫn vào khu quy hoạch bằng tuyến cáp trung thế đi ngầm đến các trạm hạ thế. Mạng lưới điện trung thế được thiết kế đi ngầm đến trạm hạ thế trong khu hoạch.
- Dây dẫn: Sử dụng cáp CXV/SEhh/DSTA-24kV-3x120mm²+ CV -0,6/1kV-95mm² được luồn trong ống HDPE xoắn chịu lực D200mm.
- Đối với dây trung thế đi ngầm sử dụng 2 tuyến dây vận hành song song để tăng mức độ tin cậy.
- Mạng lưới hạ thế: Từ trạm biến áp xây dựng mới các tuyến hạ thế đi ngầm theo các trục đường để cung cấp cho các lô nhà trong khu quy hoạch. Hệ thống điện hạ thế được thiết kế mạch vòng vận hành hở.
 - + Đường dây 3P-1N được thiết kế theo tiêu chuẩn đường dây cáp ngầm (3P + 1N)-0,4kV.
 - + Dây dẫn: chọn dây dẫn trung bình có quy cách và chủng loại cáp CXV/DSTA (từ 3x50mm² +1x35mm² đến 3x240mm² +1x120mm) để đi đến các tủ điện phân phối cáp cho các khu nhà ở liên kế, hành lang phải đảm bảo cho tuyến đường dây. Cáp ngầm hạ thế được luồn trong ống nhựa và chôn trong đất dưới lòng đường và vỉa hè.
- Mạng lưới chiếu sáng: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng hệ thống chiếu sáng lấy điện từ nguồn năng lượng mặt trời. Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng (sử dụng 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

8.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: 2796 thuê bao.
- Nguồn cung cấp: lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn huyện Phú Giáo đi nối trên tuyến đường ĐT.741.
- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet,

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

+ Phạm vi đầu tư: Chủ đầu tư sẽ đầu tư hệ thống cống bể, các đơn vị viễn thông sẽ sử dụng hệ thống cống bể trên, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu.

+ Từng hạng mục cụ thể sẽ được cung cấp tín hiệu để đảm bảo cho hệ thống điện thoại và đường truyền internet tốc độ cao ADSL, đầu tư mới hệ thống cáp quang cho toàn khu do chủ đầu tư và các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn huyện hợp tác đầu tư.

+ Bố trí 01 Trạm BTS để cung cấp dịch vụ cho toàn khu quy hoạch.

9. Đánh giá tác động môi trường: Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, Chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

10. Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, nước thải, cấp nước - PCCC, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Hạng mục công trình hạ tầng xã hội: Nhà ở, công viên cây xanh, giáo dục, trạm y tế, thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa - Thể thao.

- Nguồn lực thực hiện: Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Trường An.

11. Tổ chức thực hiện: Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Trường An tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành.

12. Danh mục hồ sơ và các bản vẽ phê duyệt kèm theo

- Thuyết minh, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Bản vẽ quy hoạch, bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch; tỷ lệ 1/500 - 1/2.000.

+ Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch tổng thể mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

+ Bản đồ quy hoạch chia lô, tỷ lệ 1/500.

+ Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, tỷ

lệ 1/500.

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn

1. Trách nhiệm chủ đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của đồ án.

- Có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý về mặt đất đai để hoàn thiện pháp lý đối với phần diện tích đất xen kẹt của dự án, là phần đất thuộc quản lý của nhà nước, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chủ đầu tư (phần các mảnh nước nhỏ rải rác và một phần đường giao thông không sử dụng) trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Hiện nay tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành chưa có phương án thiết kế cụ thể, trường hợp nếu có ảnh hưởng đến dự án thì Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp cùng các đơn vị có liên quan điều chỉnh quy hoạch phù hợp với thiết kế của tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành.

- Tổ chức hệ thống quản lý chất lượng công trình xây dựng và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình thuộc dự án theo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thực hiện đúng các quy định về môi trường.

- Thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng trình tự xây dựng cơ bản hiện hành.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực phải đồng bộ và cùng cấp. Đề nghị chủ đầu tư khi triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật, hồ sơ thiết kế kỹ thuật (hồ sơ thiết kế san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc,..) phải được các cơ quan chủ quản và cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận về đấu nối và có ý kiến thẩm định.

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình và đưa vào hoạt động sau khi hoàn thành, chủ đầu tư, các đơn vị trong khu quy hoạch và các hộ dân phải có những biện pháp để hạn chế ô nhiễm về bụi và tiếng ồn, chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt theo đúng quy định hiện hành.

- Khi triển khai thiết kế kiến trúc các công trình ngoài dân dụng và các công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

- Tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án hàng tháng, hàng quý và năm theo quy định.

- Triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể

từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, quy hoạch phải được công bố, công khai; triển khai thực hiện dự án đúng theo quy định, chậm nhất là 12 tháng kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Trong quá trình triển khai dự án, đề nghị chủ đầu tư phải đầu tư, bố trí hệ thống báo hiệu đường bộ nhằm đảm bảo an toàn giao thông và phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT.

2. Trách nhiệm đơn vị tư vấn

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các nhân sự thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm về tính đúng đắn và 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 và khái toán.

- Thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa, Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Trường An, Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Kiến Xanh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *lhh*

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

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



Văn Quang Chinh